

# Quadro Conoscitivo

elaborato integrato e modificato

*Variante Urbanistica a PSC e RUE vigenti per l'individuazione e la razionalizzazione, nel territorio rurale, di attività produttive isolate ed aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili.*

SINDACO  
**LUCA VECCHI**

ASSESSORE RIGENERAZIONE URBANA E DEL TERRITORIO  
**ALEX PRATISSOLI**

DIRETTORE AREA COMPETITIVITA' E INNOVAZIONE SOCIALE  
**Massimo Magnani**

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

## Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

coordinamento urbanistico	Marco Bertani
progettazione urbana	Marco Barlotti
valsat e paesaggio	Patrizia Franceschini, Marina Parmiggiani Aldo Treville
elaborazione dati territoriali	Cecilia Lirici, Gianluca Galuppo Mariapia Terenziani
coordinamento amministrativo	Giovanna Vellani Claudia Bortolani, Cristina Romani, Alessandra Sedezzari

## Premessa

La più recente disciplina della pianificazione urbanistica orienta le Pubbliche Amministrazioni verso l'acquisizione di scelte e di azioni approfondite di governo del territorio capaci di dare risposte concrete alle esigenze della collettività: il Piano viene dunque concepito non come un semplice accoglimento ad una domanda, ma come un'occasione di pianificazione dell'offerta all'interno di un quadro di sostenibilità di ampia scala ( ambientale, economica e sociale).

In linea con questo scenario la Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio in oggetto affronta il delicato tema della disciplina del territorio agricolo all'interno del quale si configurano realtà economiche radicate attraverso legami saldi e strutturati con il tessuto produttivo esistente, che hanno assistito ad un accrescimento del loro valore all'interno di una matrice salda e competitiva quale risulta essere l'economia reggiana, senza tuttavia ostacolare o privare il paesaggio circostante delle proprie peculiarità e potenzialità.

Le valutazioni effettuate dall'Amministrazione comunale riguardo questo aspetto hanno portato alla luce interessanti opportunità costituite da parti di territorio "insediato" da sottoporre ad una nuova disciplina urbanistica, che possono rappresentare risorse strategiche per un consolidamento e un potenziamento del sistema produttivo.

La necessità di analizzare questo particolare componente della realtà comunale e la sopraggiunta volontà del Decreto Sblocca Italia<sup>1</sup> di rivoluzionare e aggiornare il governo del territorio e la delicata disciplina urbanistica, ha portato alla definizione di due grandi direttrici operative:

- l'individuazione e la valorizzazione di elementi cardine del sistema territoriale, intesi come tasselli complementari ad un disegno della politica e degli interventi di programmazione e pianificazione del territorio;

<sup>1</sup> In un'ottica di semplificazione e di recepimento di alcuni principi chiave alla base delle politiche di rigenerazione urbana, con la Legge 11 novembre 2014 n. 164, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 262 dell' 11 novembre 2014 - Supplemento Ordinario n.85, è stato convertito con modifiche il Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133("Sblocca Italia") pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre 2014 ed entrato in vigore il 13 settembre 2014 recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive". Non è possibile in questa occasione entrare completamente nel vivo delle novità apportate dalla Legge n. 164/2014, ma in linea generale si assiste ad una vera revisione e modifica del D.P. R. 380/2001 "Testo unico in materia edilizia" e, in aggiunta a rilevanti modifiche riguardanti la "manutenzione straordinaria", la "ristrutturazione edilizia", il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per interventi di ristrutturazione edilizia in aree industriali dismesse e il Permesso di Costruire Convenzionato, si evidenzia all'art. 16 comma 4 let. d-ter) del l'introduzione del Contributo straordinario.

- la valorizzazione di aree che necessitano di un adeguamento all'interno degli strumenti di pianificazione in quanto una loro subordinazione ad un titolo autorizzativo ad oggi non previsto dalla normativa urbanistica vigente non è più plausibile.

Tale opportunità si configura a pieno titolo all'interno del sistema della pianificazione comunale caratterizzato da un'esperienza urbanistica "contemporanea" che ha saputo recepire attraverso un approccio ponderato e strutturato le innovazioni del quadro normativo regionale. Il Comune di Reggio Emilia ha conformato e delineato gli assetti dei propri Piani attraverso un attento monitoraggio e un costante dialogo con gli attori e le pluralità di soggetti che ne compongono il sistema sociale, economico, produttivo e culturale: l'esperienza maturata in passato e il continuo aggiornamento alle disposizioni normative sovraordinate consentono di intraprendere scelte che volgono ad una nuova fase della pianificazione, che sappiano riconoscere le difficoltà emerse in passato e che puntino a valorizzare il contesto economico e sociale tramite risposte adeguate nel pieno rispetto di equilibri maturati nel tempo.

E' dunque all'interno di questo scenario che si configura la Variante al Piano Strutturale Comunale e al Regolamento Urbanistico Edilizio relativa alle attività produttive isolate in territorio rurale e alle aree specificamente destinate ad attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili, ovvero realtà che si collocano all'interno dell'economia reggiana e che necessitano, a fronte di una passata disciplina urbanistica non più assimilabile all'interno del quadro normativo urbanistico odierno e in virtù di sopraggiunte disposizioni legislative sovraordinate, di una imminente regimazione del profilo urbanistico.

Il riconoscimento di questi impianti produttivi isolati nel territorio rurale e delle attività fruibili, ricreative, socio - assistenziali, culturali, sportive, turistiche compatibili (normativamente disciplinati dal PSC - art. 5.9 e dal RUE - art. 4.6.5 e art. 4.6.6) è il risultato del dialogo tra il sistema produttivo e quello agricolo che ha visto accrescere nel tempo il grado di specializzazione di queste realtà economiche e la loro capacità di misurarsi con lo sviluppo del mercato moderno. La volontà di individuare queste aree all'interno dell'odierno scenario della pianificazione comunale nasce da una conciliazione della funzione produttiva con la tutela dei valori paesaggistici: equilibrio, questo, capace di impedire un'alterazione e un intaccamento delle peculiarità del territorio agricolo.

I Soggetti interessati dalla procedura di Variante e coinvolti all'interno del processo partecipativo e formativo delle scelte del Piano hanno presentato formale richiesta di inserimento al suo interno e sono:

- **Aero Club Volovelistico Tricolore**, associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro, con la prerogativa promozionale nei settori del volo a motore, a vela con velivoli e alianti, del volo da diporto e sportivo con apparecchi provvisti e non di motore, della costruzione aeronautica amatoriale e del restauro di velivoli storici. Recentemente è stata inaugurata, inoltre, una scuola di volo a vela. L'area si colloca nella parte est del territorio comunale in località Castellazzo, a sud dell'Autostrada A1, si inserisce all'interno di un contesto prevalentemente agricolo e presenta una superficie territoriale di 24.300,00 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2004, richiesta acquisita con Prot. 17380/2003, avvenuto in data 25/05/2004 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **ITCO S.r.l.**, azienda che utilizza l'area individuata come deposito di materiali non molesti, nocivi o inquinanti a cielo aperto per i quali non vengono previste lavorazioni o trattamenti. La proprietà risulta essere di "AMBO S.r.l", mentre il conduttore delle aree è la Ditta "ITCO S.r.l". L'ambito è situato lungo la fascia retrostante la Via Emilia, località Villa Cadè in direzione Sant'Ilario d'Enza, a pochi chilometri di distanza dalla Zona industriale di Corte Tegge e dal Comune di Cavriago e presenta una superficie territoriale pari a 38.673 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2002, richiesta acquisita con Prot. 4721/2002, avvenuto in data 13/03/2002 e al quale si sono susseguiti diversi rinnovi nel corso degli anni seguenti.



Figura 1. ITCO S.r.l Individuazione catastale - Ortofoto

L'area individuata in *Figura 1*. si suddivide principalmente in tre fasce :

- la prima è quella catastalmente individuata al Foglio 59 mappale 114 (*Figura 1.1*) e all'interno della quale insiste un fabbricato che funge da deposito/magazzino a supporto di un'attività di commercio all'ingrosso di materiale edili;



Figura 1.1 AMBO/ITCO S.r.l Fascia 1- Area a servizio del deposito

- la seconda fascia (*Figura 1.2*) è quella che vede la presenza delle strade di accesso all'area e alla zona di sosta dei veicoli, catastalmente individuata al Foglio 59 mappali 82 e 83;



Figura 1.2 AMBO/ITCO S.r.l Fascia 1- Aree a servizio dell'accesso all'attività

- la terza ed ultima fascia (Figura 1.3) è quella catastalmente individuata al foglio 59 mappale 169, ovvero l'area all'interno della quale si svolge l'attività di deposito a cielo aperto di materiali non molesti, nocivi o inquinanti e in relazione alla quale è avvenuto il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea ( Anno 2002 - Richiesta acquisita con Prot. 4721/2000 , rilasciata in data 13/03/2002 e alla quale sono seguiti ulteriori rinnovi, in virtù del Piano Regolatore Comunale approvato con Delibera di Giunta n. 1202 del 27/06/2001 - Art. 87 "Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano" ).



Figura 1.3 AMBO/ITCO S.r.l Fascia 3- Aree adibite a deposito di materiali

Il materiale che viene depositato all'interno dell'area è così distinto:

- cordoli, canalette, pozzetti in cls;
- tubazioni, raccordi, sifoni in PVC;
- chiusini in acciaio zincato;
- guaine corrugate;
- tubazioni in polietilene;
- cestelli, ponteggi, puntelli, container;
- baracche e tettoie da cantiere;
- quadri Enel/Telecom in vetroresine e/o PVC;
- Manufatti in terracotta;

- Tavole e bancali in legno;
- materiali per coibentazioni/impermeabilizzazioni;
- reti di recinzione da cantiere;
- segnaletica da cantiere;
- marmi/graniti;

All'interno dell'area sono presenti opere provvisorie, ovvero:

- un box prefabbricato ad uso spogliatoio e sala riservata al personale dipendente;
- un box prefabbricato con servizio igienico e doccia;
- un box prefabbricato ad uso deposito.

L'azienda si configura come una realtà del commercio di prodotti per l'edilizia: può contare su all'incirca 200 clienti, esprime la volontà di allargare il proprio organico in relazione ad un forte incremento della domanda e dichiara un fatturato che ammonta oltre gli 800.000,00 € nel 2015.

- **Benassi S.r.l**, L'area coinvolta vede principalmente lo svolgimento di attività di deposito attrezzature, mezzi e materiali provenienti da siti di produzione, da cantieri e se ne eseguono le relative movimentazioni e lavorazioni. L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi, si colloca nella parte Nord - Ovest del territorio comunale in località Cavazzoli e presenta una superficie territoriale di 32.863 mq.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 1999, avvenuto con Prot. 1286 del 29/01/1999 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi (Piano Regolatore Comunale approvato con Delibera di Giunta n. 1202 del 27/06/2001 - Art. 87 "Attività specialistiche insediabili nel territorio extraurbano").

L'azienda si configura all'interno dello scenario dell'economia locale nel campo delle infrastrutture tecnologiche: tre sono i principali settori di attività, ovvero la divisione relativa alle opere infrastrutturali, quella inerente la riabilitazione delle condotte idrauliche e il settore che coinvolge la componente ambientale.

Nel dettaglio la Ditta Benassi S.r.l esegue, così come riportato nella Richiesta di Variante al Piano Strutturale Comunale pervenuta presso lo Sportello Unico Edilizia con Prot. 79533 del 04 novembre 2016:

### Servizio Infrastrutture

Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, impianti fognari, opere di pavimentazione, movimento terra, stabilizzazione terreni e realizzazioni di rilevati ottenibili con materiali naturali, cementati o derivanti da demolizioni, attività di demolizione controllata di edifici civili e industriali, esecuzione di impianti sintetici per lo sport e fornitura e installazione di componenti per l'arredo urbano.

### Servizio Riabilitazione condotte idrauliche

Grazie alle più moderne tecnologie (guaine termoindurenti, rivestimenti in malta cementizia, rivestimenti epossidici e poliuretanic) la Ditta esegue il recupero e la risoluzione delle problematiche relative alle condotte idrauliche, ovvero la riabilitazione di tubi a pressione, infiltrazioni o penetrazioni di sostanze esterne, riabilitazione delle reti fognarie di scarico o interrate e operazioni di pulizie industriali e rimozione di incrostazioni e depositi pesanti.

### Servizio Ambiente

La Ditta Benassi opera principalmente nel settore della depurazione e del trattamento delle acque, ma coniuga con forte declinazione ambientale e notevole lungimiranza anche l'attività di demolizione e frantumazione controllata di edifici civili e industriali, in quanto prevede la riduzione volumetrica e la separazione dei materiali ottenuti dalla sopracitata attività in modo tale da ottimizzarne il recupero presso le discariche autorizzate.

La rilevanza dell'attività individuata è dimostrata dai dati relativi al parco clienti (oltre il centinaio, elenco comprendente nomi di spicco dell' industria italiana ed Enti pubblici) e in relazione agli ingenti volumi di fatturato prodotto che hanno visto nell'ultimo triennio un incremento del 38% portando il dato ampiamente sopra gli 11 milioni di Euro.

L'Azienda, che dichiara nel 2015 un utile pari a 255.300,00 €, si configura come un'impresa consolidata all'interno del quadro dell'economia locale e si dimostra capace di adeguare il proprio profilo e le proprie tecnologie alle più recenti politiche ambientali, conformando le proprie lavorazioni alle vigenti disposizioni di legge e ai dovuti accorgimenti necessari per preservare l'ambiente di riferimento da danni e impatti gravosi: ottiene dunque la certificazione UNI EN ISO 14001:2004 in merito al campo di applicazione relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di pavimentazioni in genere, realizzazione di acquedotti, condotte fognarie e posa di tubazioni mediante processi di scavo, riabilitazione senza scavo di condotte esistenti, acquedotti, gasdotti, oleodotti e condotte fognarie mediante tecnologia "trenchless".

### - CCFS Immobiliare Spa/ CAR SERVER Spa,

L'ambito in oggetto è situato in località Cella, limitrofo al comparto industriale di Corte Tegge e ricompreso tra la linea ferroviaria e la SS9 - Via Emilia e si configura all'interno di una matrice agricola caratterizzata dalla presenza di campi, coltivazioni arboree e filari campestri. L'ambito presenta una superficie territoriale di 88.628 mq

L'area è utilizzata da "CAR SERVER Spa", Ditta operante su tutto il territorio nazionale con ben 22 filiali e avente sede centrale del servizio proprio a Reggio Emilia, mentre la proprietà è della Società "CCFS Immobiliare Spa", avente sede sempre nel Comune di Reggio Emilia. La Ditta conduttrice delle aree individuate si caratterizza per specializzazione del servizio e per longevità di impresa: la sua fondazione risale al 1994 ed è un'azienda specializzata nel noleggio a lungo termine di autoveicoli e vendita degli stessi. Essa si avvale di un servizio personale pari a 131 unità<sup>2</sup> e vanta un fatturato sopra i 7 milioni di Euro nel 2015, con un incremento rispetto all'anno precedente pari al 12%. All'interno del suo parco clienti (stimato intorno ai 4.000 soggetti ) vi sono aziende operanti nel settore privato, Pubbliche Amministrazioni, privati cittadini e liberi professionisti: questa diversificazione dell'utenza conferma l'indubbia rilevanza che l'azienda ha assunto all'interno del territorio reggiano, a servizio di una collettività e di tutte le sue componenti.

Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2012, richiesta acquisita con Prot. 6992/2009 e avvenuto in data 26/04/2012.

### - Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. snc,

L'azienda si occupa di scavi industriali, edili, demolizioni di fabbricati civili e industriali, movimento terra, urbanizzazioni cortilive e autotrasporti per conto terzi: essa risulta iscritta all'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la Gestione dei Rifiuti, numero registro BO/1867/0 categoria 4 (raccolta e trasporto di rifiuti speciali non pericolosi prodotti da terzi) classe F (quantità complessivamente trattata < 3.000 tonnellate). La Ditta svolge anche un'attenta attività di recupero di inerti da demolizione seguita da un' apposita fase di macinazione ai fini di rendere tali rifiuti idonei all'immissione in terra.

---

<sup>2</sup> dato riferito unicamente alla sede centrale - Via G.B Vico 10/B Reggio Emilia

La Ditta Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. si configura come un'impresa destinata a crescere all'interno del settore edile a servizio dei privati cittadini e delle aziende presenti nel territorio comunale: può contare su all'incirca 60 clienti e dichiara un fatturato che si dimostra crescente nell'ultimo biennio di riferimento (2014-2015) con oltre 500.000,00 € nel 2015 ed un incremento superiore al 5% rispetto all'anno precedente. L'ambito è situato in Via Ferrante Bertocchi, località Massenzatico e presenta una superficie territoriale di 21.556 mq. Il rilascio della prima Autorizzazione Temporanea risale al 2009, richiesta acquisita con Prot. 2447/2007, avvenuto in data 17/07/2009 e al quale sono seguiti ulteriori rinnovi.

- **Reire S.r.l.** impresa che si occupa di fornitura di materie prime alimentari provenienti da aziende selezionate e certificate della Comunità Europea e tratta, inoltre, preparati alimentari in polvere. L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi,95 e si colloca nella fascia nord ovest del territorio comunale, a sud dell'Autostrada A1. L'attività si inserisce all'interno di una matrice agricola contraddistinta dalla presenza di impianti produttivi e industriali, in prossimità di tessuti residenziali e della Zona industriale Villaggio Crostolo. L'area in oggetto non è subordinata a precedenti rilasci di Autorizzazione Temporanee, ma è stata dichiarata espressa volontà da parte dei proprietari di trasferire la capacità edificatoria derivante da un'area classificata come "asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq (Fig. 2), all'interno dell'area oggetto di variante e catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452 (Fig. 2.1). La richiesta di inserimento all'interno della Variante al Piano Strutturale Comunale è stata presentata con Prot. 68645 del 27/09/2016. L'ambito presenta una superficie territoriale di 23.250 mq. L'area classificata come "asp2 - ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 [mq/mq] e catastalmente individuata al Foglio 43 - Particelle 82 e 139, verrà classificata come "Verde privato privo di capacità edificatoria" secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente.

- **Autodemolizioni Guidetti S.r.l.** azienda che opera nell'ambito del commercio di pezzi di ricambio e di accessori per automobili, veicoli industriali, attività di recupero e demolizione veicoli. L'ambito è situato in Via Giuseppe Torelli, si colloca nel quadrante nord - est del territorio comunale, in prossimità dell'Autostrada A1. L'area si configura all'interno di un territorio prevalentemente agricolo, ma in adiacenza ad aree dalla forte vocazione produttiva come quella di Mancasale e in prossimità di infrastrutture di notevole rilevanza quali il "Mapei Stadium".

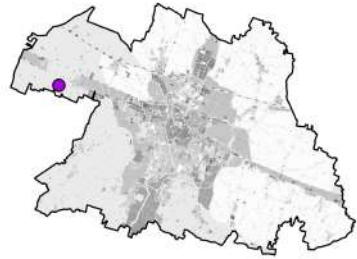


Fig. 2 REIRE S.r.l - Richiesta PG 68645 del 27/09/2016 - Ricollocazione capacità edificatoria



Fig. 2.1 REIRE S.r.l - Richiesta PG 68645 del 27/09/2016 - Ricollocazione capacità edificatoria





**Conduttore**  
ITCO S.r.l

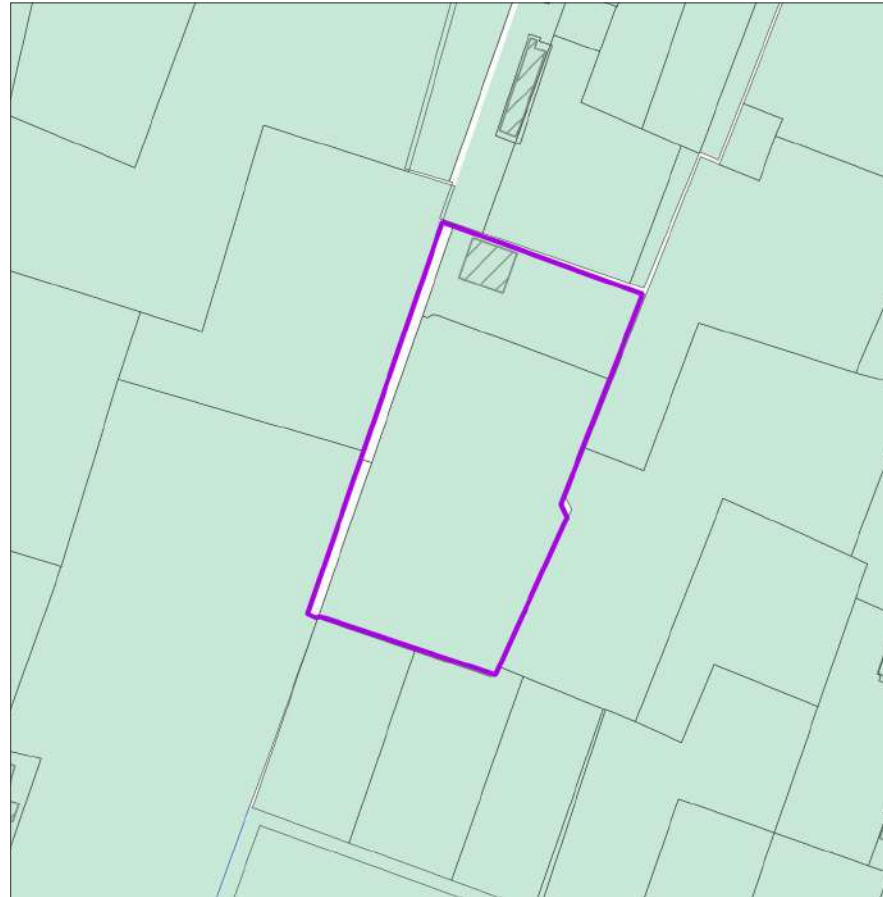
**Proprietà**  
AMBO S.r.l

**Attività**  
Deposito a cielo aperto di materiali  
non molesti, nocivi o inquinanti

**Localizzazione**  
Via Rosa Manganelli,  
località Villa Cadè

**Estensione Ambito**  
38.673 mq

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5000

TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)

ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

ambito di rilievo paesaggistico

ambito agricolo periurbano

ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

**Estremi Autorizzazione Temporanea**

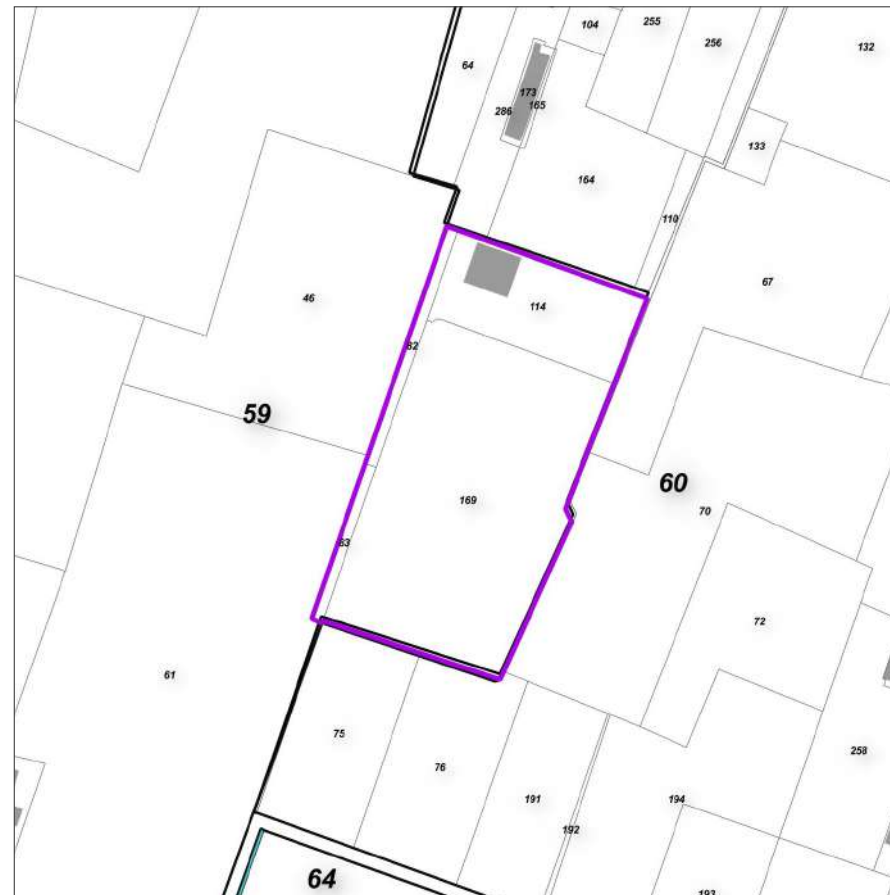
**Rilascio Autorizzazione**  
Prot 4721/2002 del 13/03/2002

**Convenzione**  
Repertorio 6590 Raccolta 1097 del 05/03/2002

**Fidejussione**  
€ 78.220,00

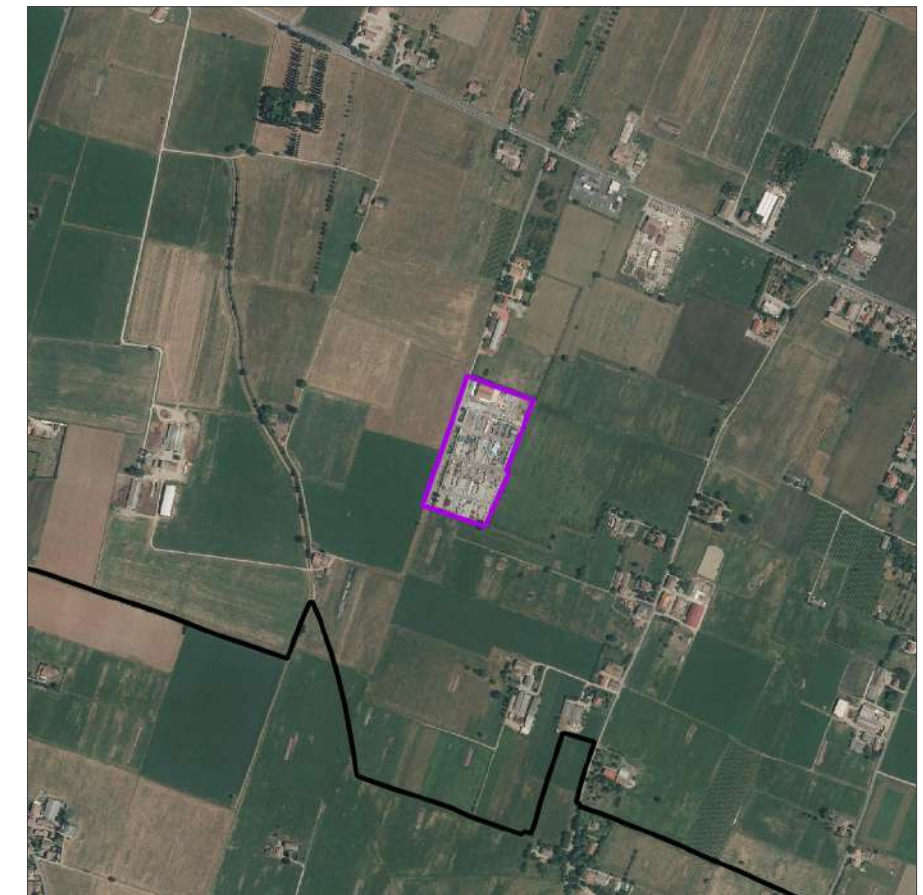
Estratto catastale: Foglio 59 - Mappali 82.83.169.114

Scala 1:5000



Ortofoto

Scala 1:15000



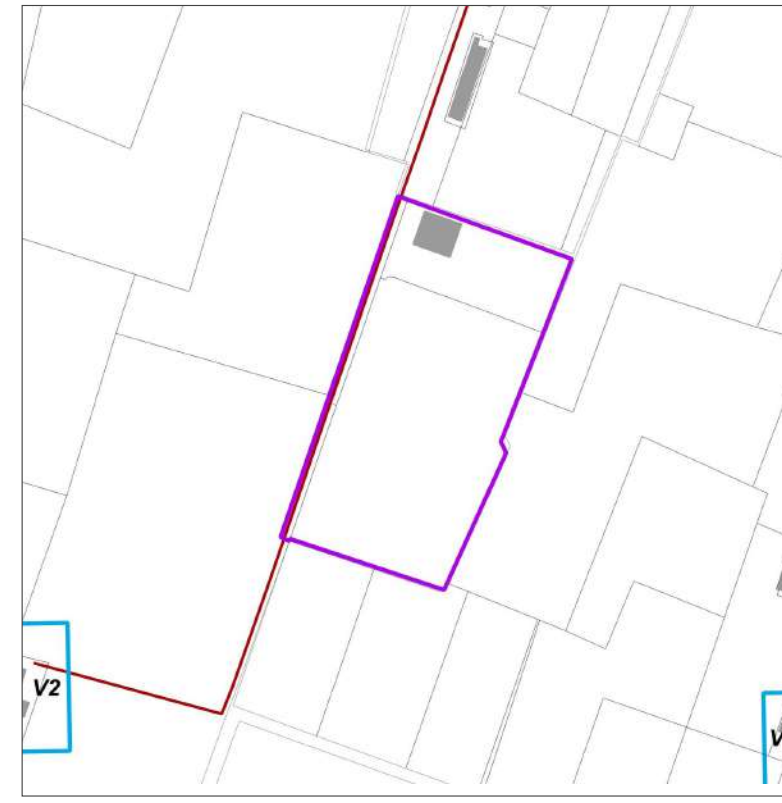
P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**
- fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art.2.6) individuate dal PTC
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**
- settore A
  - settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**
- classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione
  - limite tra classe C - classe G

Scala 1:5000

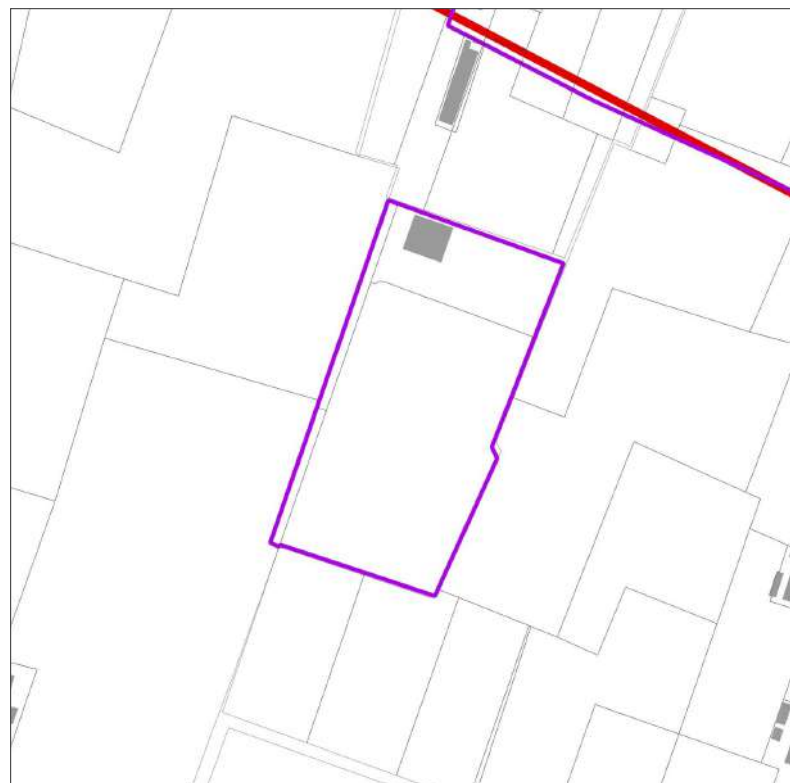
P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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 PTC)
  - proposte per aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti (integrazione aree b2-PSC)
  - Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**
- elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**
- 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**
- architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**
- viabilità storica (PTCP)
  - viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:5000

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**
- FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**
- Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**
- Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**
- 380kV - altissima tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto
  - 132kV - alta tensione interrato
  - 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo
  - 15kV - media tensione in cavo interrato
  - 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**
- Grado di rilevanza altissimo
  - Grado di rilevanza alto

Scala 1:5000

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**
- Sub - ambiti fluviali di progetto
  - Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**
- 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale
  - 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro
  - 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**
- Viabilità rurale storica (art. 2.17)
  - Strade vicinali e carraie
  - Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**
- Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Culture di valore storico testimoniale**
- Residui di Piantata
  - Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**
- Edifici di valore architettonico
  - Edifici di valore tipologico
  - Edifici di valore testimoniale

Scala 1:5000

**Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:****Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 38.673 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 59, Mappali 82, 83, 169, 114. La proprietà risulta essere di "AMBO S.r.l.", con sede a Reggio Emilia in Via Largo Marco Guerra 3, mentre il conduttore delle aree è la Ditta "ITCO S.r.l." con sede a Reggio Emilia in Via F. Lippi 7.

**Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato lungo la fascia retrostante la Via Emilia, località Villa Cadè in direzione Sant'Ilario d'Enza, a pochi chilometri di distanza dalla Zona industriale di Corte Tegge e dal Comune di Cavriago. L'accesso principale è consentito da Via Rosa Manganelli e l'attività svolta all'interno dell'area è di mero deposito di materiali non molesti, nocivi o inquinanti a cielo aperto e non vengono previste lavorazioni o trattamenti sulla merce in deposito. L'ambito si configura all'interno di un tessuto prevalentemente caratterizzato da attività produttive, mentre i servizi di base e le dotazioni a servizio della collettività, così come gli esercizi pubblici, sono situati a pochi chilometri di distanza in località Cadè e lunga la Via Emilia.

**Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

L'ambito ricade in:

- Zone di protezione delle acque sotterranee settore di ricarica della falda settore B (art 2.35 Piano Strutturale Comunale)
  - Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura Infiltrazione Media (art 2.35 Piano Strutturale Comunale)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art 2.6 Piano Strutturale Comunale)
  - Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)
- classe C area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGR), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGR per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto è individuato, così come la quasi totalità del territorio comunale, all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali poco frequenti (P2).

**Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

**Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito è servito da rete Enel, ma non da quella acquedottistica, gas e fognaria. In generale il sistema necessita di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione in riferimento all'ambito.

**Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Nell'ambito non si rileva la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche e dunque esso non viene interessato dalle relative fasce di rispetto, ma si segnala unicamente la presenza a nord del lotto in zona Via Emilia, del passaggio della Rete Gas e della linea elettrica in cavo aereo (132Kv).

**Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito è inserito in un contesto rurale in prossimità di altre realtà produttive e residenziali esistenti servite da rete fognaria e sistemi depurativi.

**Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: buono in considerazione della localizzazione dell'attività che si trova in prossimità dell'asse viario principale, ovvero la Via Emilia. L'accesso all'area avviene dunque dalla SS9 per poi proseguire lungo la Via Rosa Manganelli. Non si prevedono ulteriori incrementi di carico del flusso veicolare data l'attività svolta dall'Azienda conduttrice e non si riscontrano particolari problemi legati all'accesso all'area.

**La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

**Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

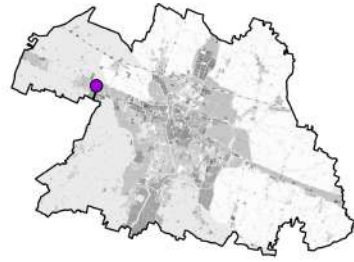
L'ambito viene classificato come Ambito della pianura occidentale 8

(Ambiti strategici del paesaggio rurale)

**Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo di Rilievo Paesaggistico (ARP) di cui all'art. A-18 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 4



**Conduttore**  
Carserver S.p.a

**Proprietà**  
CCFS Immobiliare S.p.a  
CCFS S.r.l

**Attività**  
Gestione servizi mobilità alle persone - noleggio auto

**Localizzazione**  
Via Gan Battista Vico, 11  
località Cella

**Estensione Ambito**  
31.967 mq

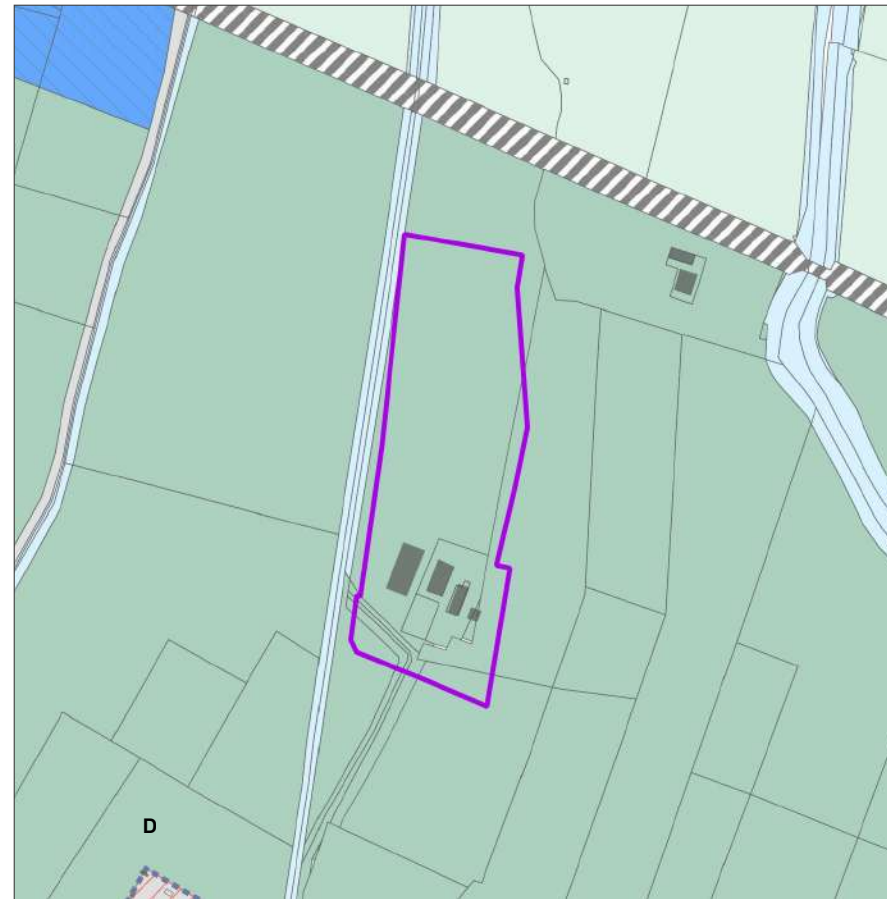
**Estremi Autorizzazione Temporanea**

**Rilascio Autorizzazione**  
PG n. 6992/2009 rilasciata il 26/04/2012

**Estremi Convenzione**  
Reportorio 42631 Raccolta 12658 del 17/04/2012

**Fidejussione**  
€ 97.000,00

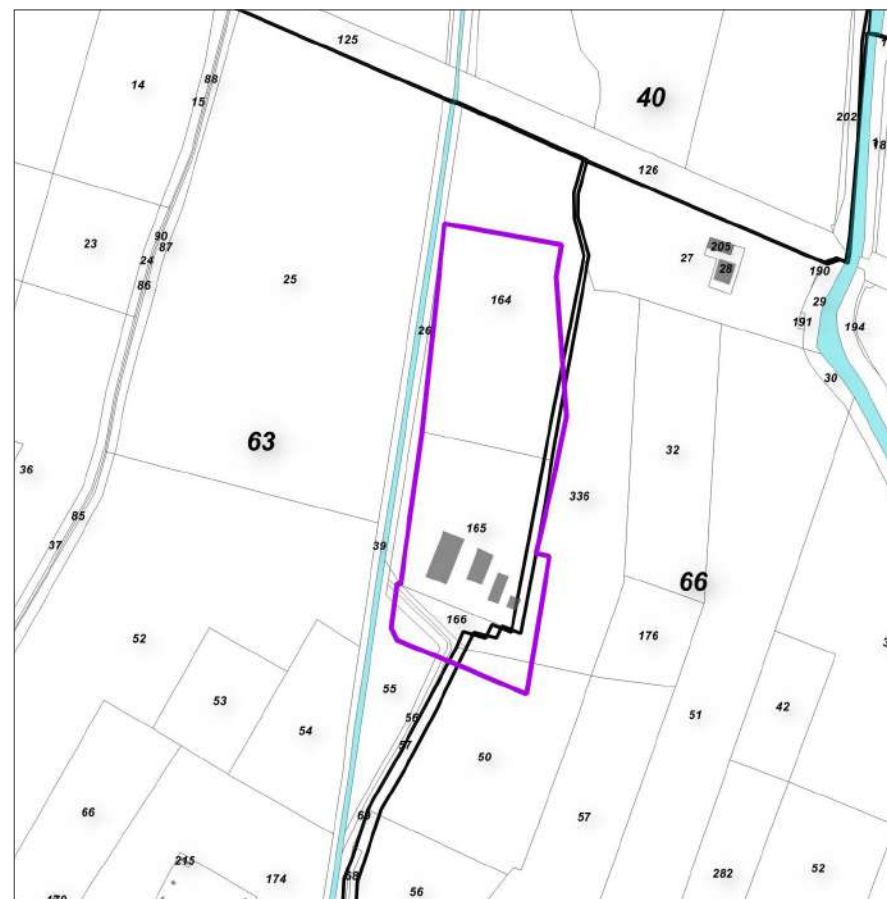
R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5500

Estratto catastale: Foglio 63; 66 - Mappali 55, 56, 57, 69, 164, 165, 166; 50, 336

Scala 1:5500




TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7


 Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)

 ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

 ambito di rilievo paesaggistico

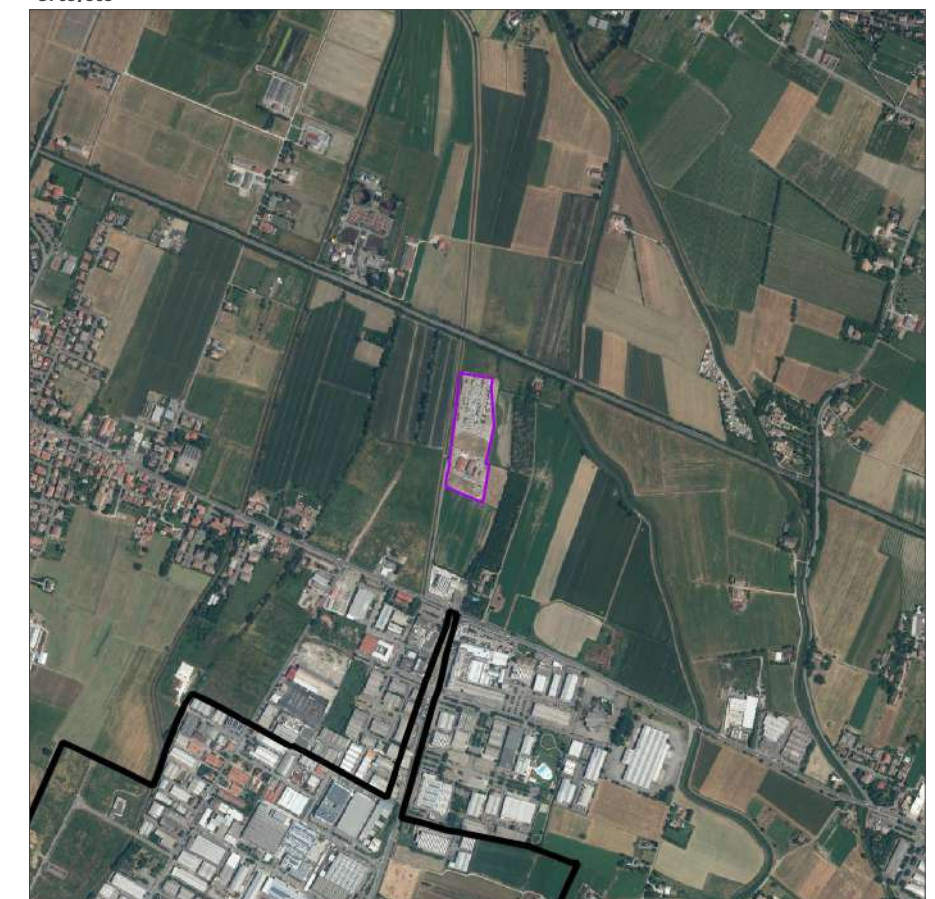
 ambito agricolo periurbano

 ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

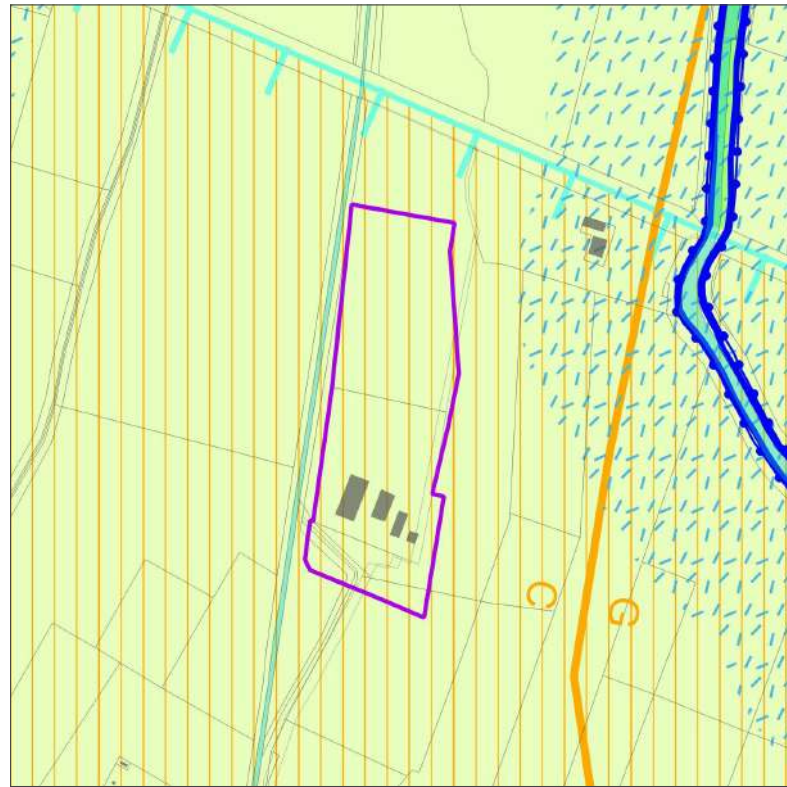
 ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

Ortofoto

Scala 1:20000



P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



Scala 1:5500

Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)

fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"

Struttura del territorio e interesse naturalistico

- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art 2.6) individuate dal PTCP

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

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.2.33): settori di ricarica A e B

- settore A
- settore B

Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)

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

- classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione
- limite tra classe C - classe G

P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



Scala 1:5500

- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)
- Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)
  - elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)
  - 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)
  - architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)
  - viabilità storica (PTCP)
  - viabilità storica a livello locale (PSC)

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



Scala 1:5500

Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità

Infrastrutture ferroviarie

FS MI-BO

Sistema adduzione acqua

Grado di rilevanza alto

Sistema fognario

Collettori con grado di rilevanza alto

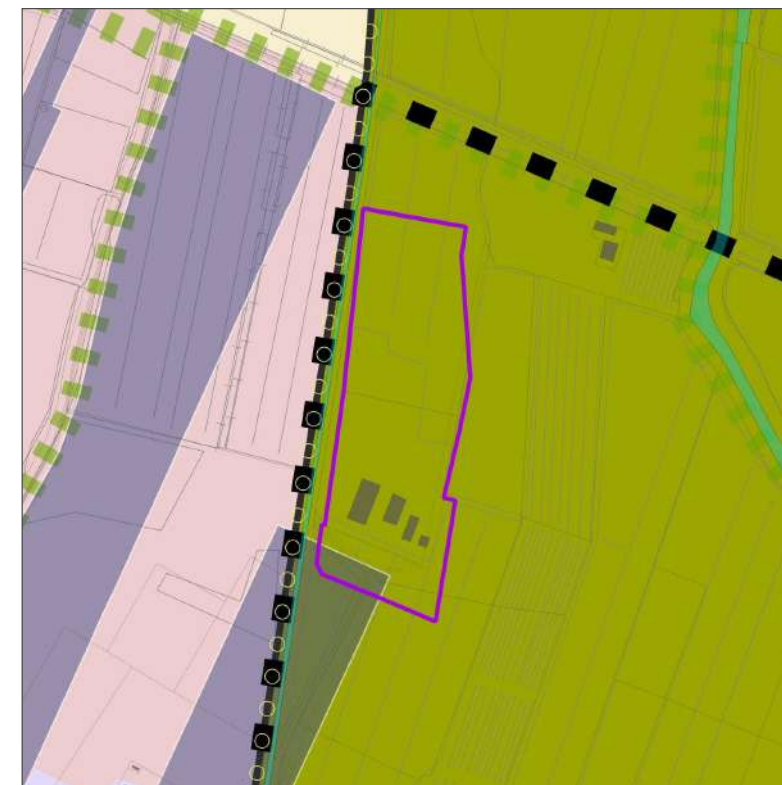
Linee elettriche

- 380kV - altissima tensione terna singola
- 132kV - alta tensione terna singola
- 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto
- 132kV - alta tensione interrato
- 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo
- 15kV - media tensione in cavo interrato
- 15kV - media tensione non agganciato

Sistema adduzione gas naturale

- Grado di rilevanza altissimo
- Grado di rilevanza alto

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



Scala 1:5500

- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde
  - Sub - ambiti fluviali di progetto
  - Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale
  - 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale
  - 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro
  - 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio
  - Viabilità rurale storica (art. 2.17)
  - Strade vicinali e carraie
  - Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio
  - Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Colture di valore storico testimoniale
  - Residui di Piantata
  - Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)
  - Edifici di valore architettonico
  - Edifici di valore tipologico
  - Edifici di valore testimoniale

## Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:

### Dimensione e identificazione catastale:

L'ambito presenta una superficie territoriale di 31.967 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 63 Mappali 55, 164, 165 e 166 - Foglio 63 Mappali 56, 57 (parte), 69 (parte) proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e in corso di acquisizione - Foglio 66 Mappali 50 e 336. L'area è la sede della Ditta "CARSERVER S.p.a", società attiva nel noleggio di vetture aziendali e di gestione dei servizi della mobilità alle imprese.

### Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:

L'ambito è situato in Via Gian Battista Vico 11, in località Cella ed è contraddistinto da una forte vicinanza al comparto industriale di Corte Tegge. Esso si inserisce dunque in aderenza ad una realtà industriale importante e in prossimità di un tessuto residenziale consolidato: nello specifico, però, l'ambito in oggetto è situato e ricompreso tra la linea ferroviaria e la SS9 - Via Emilia e si configura all'interno di una matrice prevalentemente agricola caratterizzata dalla presenza di campi, coltivazioni arboree e filari campestri. Gli esercizi di vicinato sono individuati nel centro abitato di Cella, mentre ulteriori dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 8 Km.

### Tutele paesaggistiche e Ambientali

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

### Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale

L'area ricade in:

- Zone di protezione delle acque sotterranee settore di ricarica della falda settore B (art 2.35 Piano Strutturale Comunale)
- Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura Infiltrazione Media (art 2.35 Piano Strutturale Comunale)
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale - Ambito del Modolena (art 2.6 Piano Strutturale Comunale)
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)
- classe C area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche
- fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso" (art 2.2 Piano Strutturale Comunale)

### Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGR), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGR per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto è individuato, così come la quasi totalità del territorio comunale, all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali poco frequenti (P2).

### Tutele Storico culturali

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

### Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale

L'ambito ricade in:

- Zone ed elementi di interesse storico archeologico (Aree b2 - art 2.12 Piano Strutturale Comunale)

### Sistema dei vincoli infrastrutturali

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito è servito da linea elettrica Media Tensione in cavo aereo (15 Kv), gas e fognaria. Il sistema non necessita dunque di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione in riferimento all'ambito.

### Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.

Rilevata la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche all'interno dell'ambito, ovvero di elettrodotti, del sistema acquedottistico e della rete gas e vista la presenza dell'infrastruttura ferroviaria in adiacenza al perimetro dell'ambito, per la determinazione delle fasce di rispetto si rimanda a quanto disposto e contenuto a livello normativo dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio al Capo 3.3 "Infrastrutture per la mobilità" e al Capo 3.4 "Reti e impianti tecnologici".

### Reti fognarie e sistemi depurativi

L'ambito è servito da rete fognaria per le acque miste.

### Sistema della mobilità:

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: buono in considerazione della localizzazione dell'attività che si trova a non incidere sui tessuti residenziali limitrofi esistenti (ambito consolidato in località Cella), ma si pone in linea con le realtà produttive del luogo (Corte Tegge e Pieve Modolena) non gravandone comunque il carico in quanto l'accesso principale all'area avviene sempre attraverso la SS9 - Via Emilia

### La normativa di zonizzazione acustica

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

### Rilevanza dal punto di vista paesaggistico

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

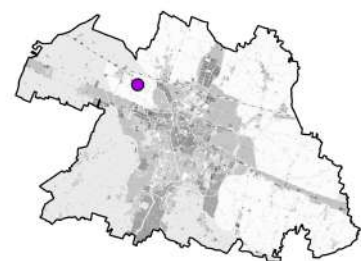
L'ambito viene classificato come "Sub - Ambito fluviale di progetto - Ambito del Modolena"

(Ambiti fluviali strategici e Cintura verde)

### Disciplina Urbanistico edilizia

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo Periurbano (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 6



### Conduttore

Benassi S.r.l

### Proprietà

SIIR Immobiliare S.r.l

### Attività

Impianto di trattamento e separazione con recupero di materiali non pericolosi, provenienti da siti di produzione, da cantieri e da attività di scavo e di demolizione

### Localizzazione

Via Giovanni Rinaldi 101/B

### Estensione Ambito

32.863 mq

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5000

TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

 Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)

 ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

 ambito di rilievo paesaggistico

 ambito agricolo periurbano

 ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

 ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

### Estremi Autorizzazione Temporanea

#### Rilascio Autorizzazione

Prot. 1286 del 29/01/1999

#### Estremi Convenzione

Repertorio 52943 del 29/04/1999

#### Fidejussione

€ 92.973,00

Estratto catastale: Foglio 43 - Mappali 124,478



Scala 1:5000

Ortofoto



Scala 1:15000

P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**
- fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art.2.6) individuate dal PTC
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**
- settore A
  - settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**
- classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione
  - limite tra classe C - classe G

Scala 1:5000

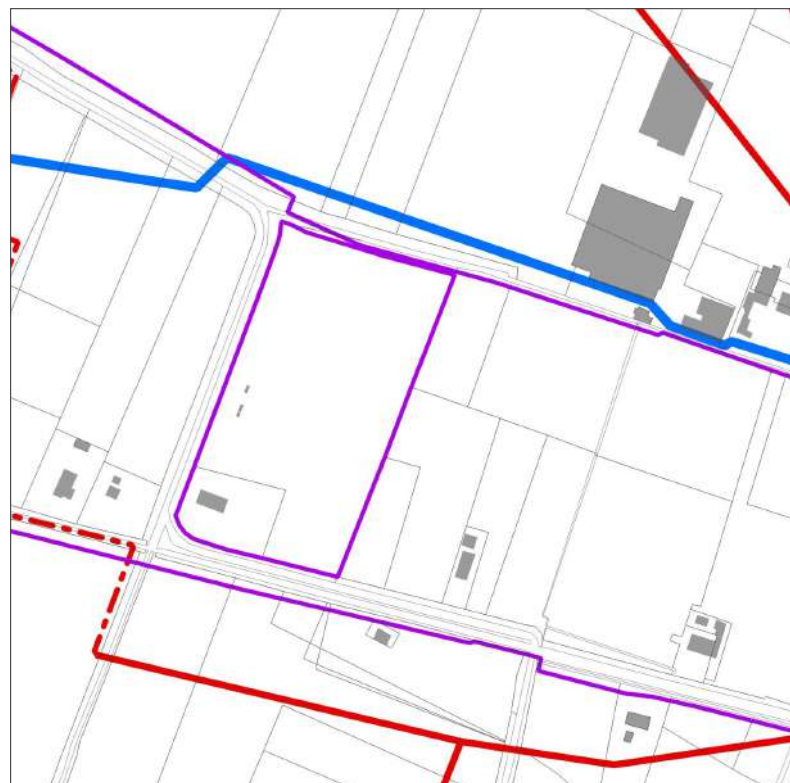
P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)
- Sistema delle bonifiche storiche**
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**
- elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**
- 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**
- architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**
- viabilità storica (PTCP)
  - viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:5000

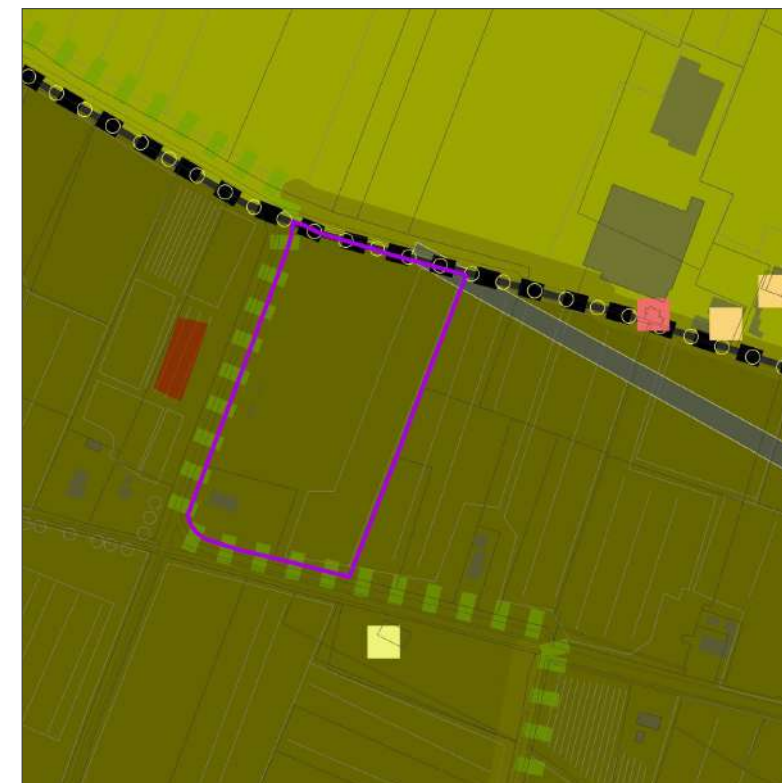
P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**
- FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**
- Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**
- Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**
- 380kV - altissima tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto
  - 132kV - alta tensione interrato
  - 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo
  - 15kV - media tensione in cavo interrato
  - 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**
- Grado di rilevanza altissimo
  - Grado di rilevanza alto

Scala 1:5000

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**
- Sub - ambiti fluviali di progetto
  - Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**
- 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale
  - 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro
  - 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**
- Viabilità rurale storica (art. 2.17)
  - Strade vicinali e carraie
  - Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**
- Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Culture di valore storico testimoniale**
- Residui di Piantata
  - Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**
- Edifici di valore architettonico
  - Edifici di valore tipologico
  - Edifici di valore testimoniale

Scala 1:5000

**Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:****Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 32.863 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 43, Mappali 124 e 478. L'area è la sede della Ditta "Benassi S.R.L." che ne destina l'utilizzo ad attività di deposito attrezzature, mezzi e materiali provenienti da siti di produzione, da cantieri e ne esegue relative movimentazioni e lavorazioni.

**Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi, si colloca nella parte Nord - Ovest del territorio comunale in località Cavazzoli, a sud dell'Autostrada A1. Le aree sono localizzate, rispetto al centro storico di Reggio Emilia, a Nord - Ovest in direzione Roncocesi. Gli esercizi di vicinato sono individuati nel centro abitato di Cavazzoli, mentre ulteriori dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 7 Km.

**Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGRA per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto ricade all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali frequenti (P3).

**Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

L'area ricade in:

- Sistema delle bonifiche storiche (art 2.18 Piano Strutturale Comunale)

**Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito è servito da rete Enel, da rete acquedottistica, gas e fognaria. Il sistema non necessita dunque di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione in riferimento all' ambito.

**Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Rilevata la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche all'interno dell'ambito, ovvero di elettrodotti, del sistema acquedottistico e della rete gas. Per quanto concerne l'individuazione e la disciplina delle fasce di rispetto si rimanda a quanto disposto e contenuto a livello normativo dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio al Capo 3.3 "Infrastrutture per la mobilità" e al Capo 3.4 "Reti e impianti tecnologici".

**Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito è servito da rete fognaria per le acque miste, acque nere e relativi pozzetti di ispezione, dotato di sistema della rete fognaria per il convogliamento delle acque meteoriche e relativo pozzetto di ispezione.

**Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: buono in considerazione della localizzazione dell'attività che si trova a non incidere sui tessuti residenziali limitrofi esistenti (Roncocesi e Cavazzoli), ma si pone in linea con le realtà produttive del luogo non gravandone comunque il carico.

**La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

**Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

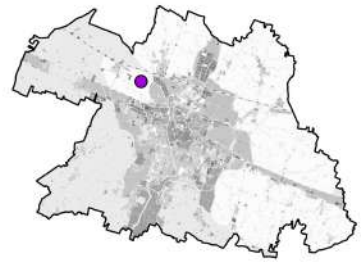
L'ambito viene classificato come "Ambiti di cintura - cunei verdi"

(Ambiti strategici di paesaggio)

**Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 5



**Conduttore**  
REIRE S.r.l

**Proprietà**  
REIRE S.r.l

**Attività**  
Attività di commercio nel settore agroalimentare  
(latte in polvere e materie prime alimentari)

**Localizzazione**  
Via Giovanni Rinaldi, 95

**Estensione Ambito**  
23.250 mq

**Estremi Presentazione Richiesta**

Prot. 68645 del 27/09/2016

**Oggetto della Richiesta**

Trasferimento della capacità edificatoria derivante da area catastalmente identificata al Foglio 43 Particelle 82 e 139 e classificata come asp2 "ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere", localizzata tra Guazzatoio e strada d'urbanizzazione interna, UF=0,60 mq/mq, all'interno dell'area catastalmente identificata al Foglio 69 Particella 452.

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5000

TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

- Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)
- Ricollocazione capacità edificatoria
- Ridefinizione Perimetro Impianto produttivo isolato in ambito rurale

- ambito agricolo ad alta vocazione produttiva
- ambito di rilievo paesaggistico
- ambito agricolo periurbano
- ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna
- ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

Estratto catastale: Foglio 69 - Mappali 33,452

Scala 1:5000



Ortofoto

Scala 1:15000



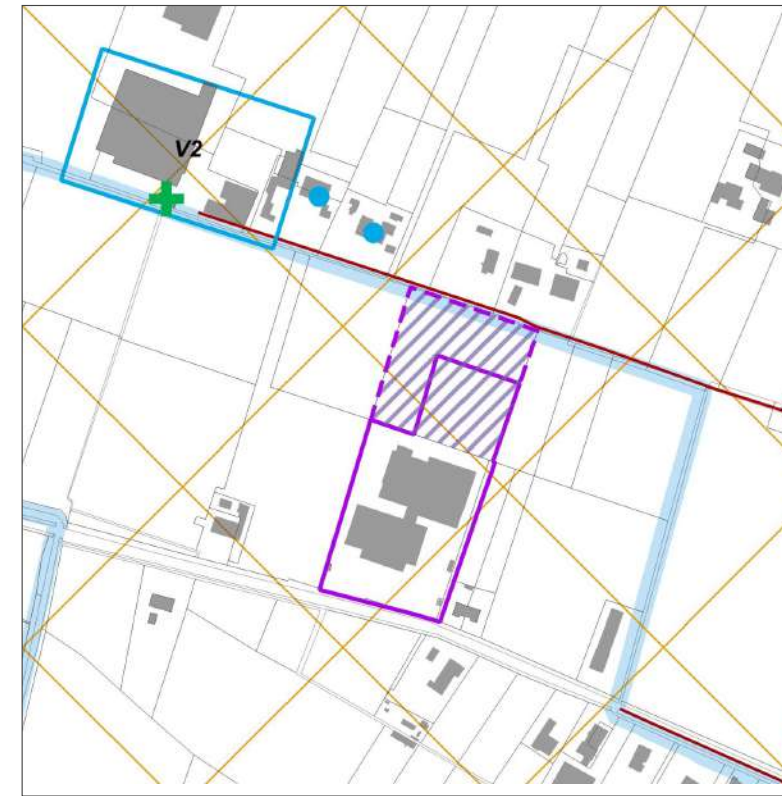
P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**
- fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art.2.6) individuate dal PTCP
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**
- settore A
  - settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**
- classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione
  - limite tra classe C - classe G

Scala 1:5000

P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)
  - Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**
- elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**
- 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**
- architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**
- viabilità storica (PTCP)
  - viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:5000

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**
- FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**
- Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**
- Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**
- 380kV - altissima tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto
  - 132kV - alta tensione interrato
  - 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo
  - 15kV - media tensione in cavo interrato
  - 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**
- Grado di rilevanza altissimo
  - Grado di rilevanza alto

Scala 1:5000

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**
- Sub - ambiti fluviali di progetto
  - Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**
- 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale
  - 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro
  - 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**
- Viabilità rurale storica (art. 2.17)
  - Strade vicinali e carraie
  - Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**
- Aree di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Culture di valore storico testimoniale**
- Residui di Piantata
  - Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**
- Edifici di valore architettonico
  - Edifici di valore tipologico
  - Edifici di valore testimoniale

Scala 1:5000

**Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:****Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 23.250 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 69, Mappali 33 e 452. L'area è la sede della Ditta "Reire S.r.l." che si occupa di fornitura di materie prime alimentari provenienti da aziende selezionate e certificate della Comunità Europea e tratta, inoltre, preparati alimentari in polvere.

**Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato in Via Giovanni Rinaldi,95 e si colloca nella fascia nord ovest del territorio comunale, a sud dell'Autostrada A1. L'attività si inserisce all'interno di una matrice agricola contraddistinta dalla presenza di impianti produttivi e industriali, in prossimità di tessuti residenziali e della Zona industriale Villaggio Crostolo. Gli esercizi di vicinato sono individuati nel centro abitato di Roncocesi e Cavazzoli mentre le dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 7 Km.

**Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)
  - classe G area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti
  - classe C area potenzialmente soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGRA per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto ricade all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali frequenti (P3).

**Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

L'ambito ricade in:

- Sistema delle bonifiche storiche (art. 18 PTCP)

Si segnala la classificazione di parte della Via San Giulio in adiacenza e a servizio dell'ambito, come "viabilità storica a livello locale (PSC art. 2.17)"

**Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito è attraversato da linea elettrica in cavo aereo AT (132 KV) e da linea elettrica in cavo aereo MT (15 Kv): è prevista, inoltre, anche la Linea elettrica MT di progetto in cavo interrato posta sul confine est lungo la Via San Giulio. L'ambito è servito anche dal sistema di adduzione della rete gas e della rete acqua. In seguito a verifiche in sito eseguite in accordo con i proprietari dell'area ai fini di una ricognizione puntuale dei vincoli infrastrutturali insistenti sull'ambito, è stato rilevato che il traliccio relativo all'Alta Tensione è stato rimosso.

**Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Rilevata la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche all'interno dell'ambito, ovvero di elettrodotti, del sistema acquedottistico e della rete gas. Per la determinazione delle fasce di rispetto si rimanda a quanto disposto e contenuto a livello normativo dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio al Capo 3.3 "Infrastrutture per la mobilità" e al Capo 3.4 "Reti e impianti tecnologici".

**Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito è servito da rete fognaria.

**Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante:

L'ambito consente l'accesso principale dalla Via Giovanni Rinaldi che si classifica come l'unico arco stradale di servizio all'area se si esclude la Via secondaria San Giulio. Il grado di connessione risulta buono in considerazione della localizzazione dell'attività che non interferisce con il tessuto consolidato esistente.

**La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

**Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

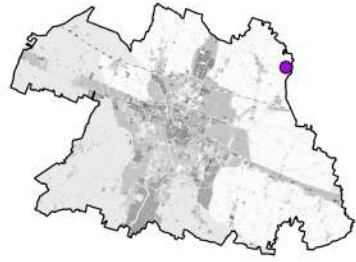
L'ambito viene classificato come "Ambito di cintura - cunei verdi"

(Ambiti Strategici di paesaggio - PSC art. 3.6)

**Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva (AAVP) di cui all'art. A-19 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8



**Conduttore**

Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. Snc

**Proprietà**

Negri Remo, Ferraboschi Roberto

**Attività**

Raccolta, deposito, movimentazione e macinazione di rifiuti inerti a terra denominati rifiuti speciali non pericolosi

**Localizzazione**

Via Ferrante Bertocchi, 15  
località Massenzatico

**Estensione Ambito**

21.556 mq

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5000


TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

 Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)

 ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

 ambito di rilievo paesaggistico

 ambito agricolo periurbano

 ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

 ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

**Estremi Autorizzazione Temporanea**

**Rilascio Autorizzazione**

Prot. 2447/2007 rilasciata il 17/07/2009

**Estremi Convenzione**

Repertorio 102891 del 16/07/2009

**Fidejussione**

€ 28.228,00

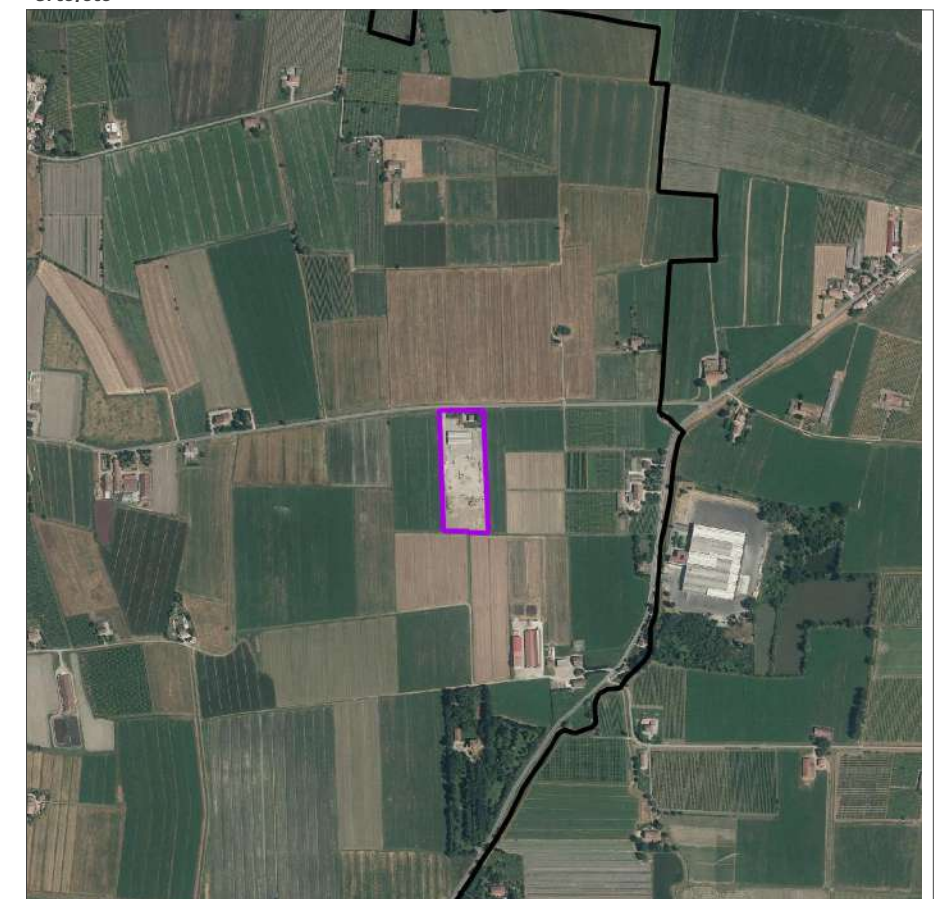
Estratto catastale: Foglio 55 - Mappali 14,301

Scala 1:5000

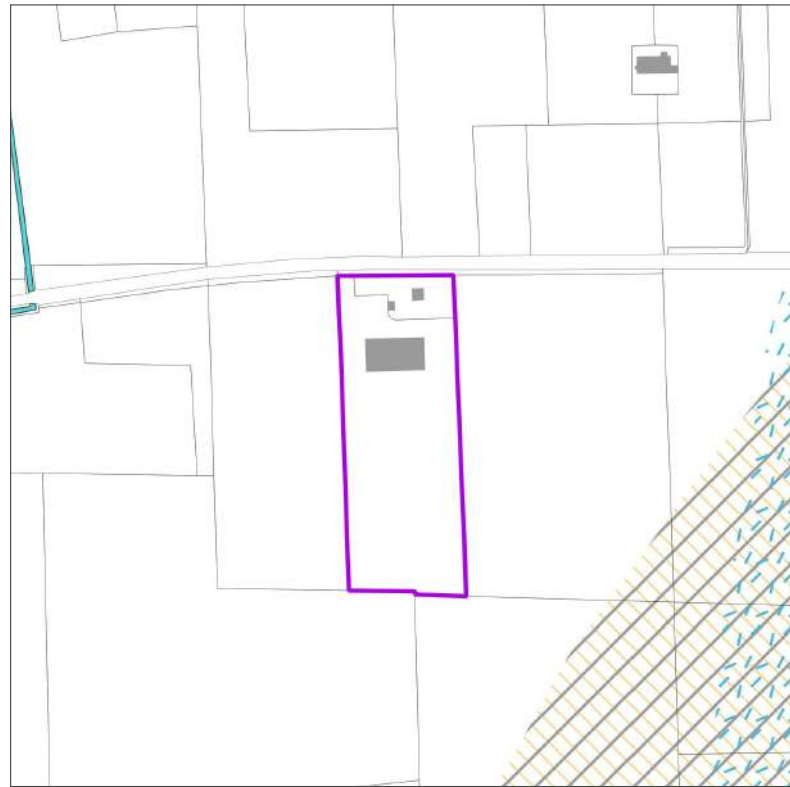


Ortofoto

Scala 1:15000



P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**  
 fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**  
 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)  
 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art 2.6) individuate dal PTCP
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**  
 settore A  
 settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**  
 classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione  
 limite tra classe C - classe G

Scala 1:5000

P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)  
 Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**  
 elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**  
 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**  
 architettura religiosa:  
 edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**  
 viabilità storica (PTCP)  
 viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:5000

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**  
 FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**  
 Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**  
 Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**  
 380kV - altissima tensione terna singola  
 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto  
 132kV - alta tensione interrato  
 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo  
 15kV - media tensione in cavo interrato  
 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**  
 Grado di rilevanza altissimo  
 Grado di rilevanza alto

Scala 1:5000

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**  
 Sub - ambiti fluviali di progetto  
 Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**  
 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale  
 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro  
 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**  
 Viabilità rurale storica (art. 2.17)  
 Strade vicinali e carraie  
 Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**  
 Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Colture di valore storico testimoniale**  
 Residui di Piantata  
 Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**  
 Edifici di valore architettonico  
 Edifici di valore tipologico  
 Edifici di valore testimoniale

Scala 1:5000

## **Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:**

### **Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 21.556 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 55, Mappali 14 e 301. L'area è la sede della Ditta "Negri Remo di Ferraboschi Roberto & C. snc, che si occupa di scavi industriali, edili, attività di macinazione e di demolizione, movimento terra e autotrasporti.

### **Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato in Via Ferrante Bertocchi (accesso principale), si colloca in prossimità della località Massenzatico, a nord dell'Autostrada A1. Gli esercizi di vicinato sono localizzati nel centro abitato di Massenzatico, mentre ulteriori dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono situati e distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 9 Km.

### **Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

### **Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

### **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGRA per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto è individuato, così come la quasi totalità del territorio comunale, all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali poco frequenti (P2).

### **Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

### **Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

### **Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito è servito da rete Enel, ma non da rete gas e fognaria. In generale il sistema necessita di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione in riferimento all' ambito.

### **Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Nell'ambito non si rileva la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche e relative fasce di rispetto, ma si segnala unicamente la localizzazione in prossimità di gran parte del perimetro del lotto di una linea elettrica in cavo aereo di Media Tensione.

### **Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito è inserito in un contesto rurale in adiacenza ad altre realtà produttive e in prossimità di un agglomerato residenziale esistente servito da rete fognaria e sistemi depurativi.

### **Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: buono in considerazione della localizzazione dell'attività che si trova a non incidere sul centro abitato di Massenzatico, ma che può portare a un aumento di carico del flusso veicolare qualora esuli dall' asse principale, ovvero la SP468R che ad oggi serve svariate attività a carattere produttivo del luogo.

### **La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

### **Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

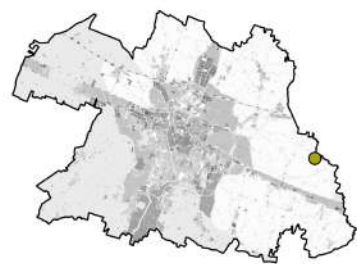
L'ambito viene classificato come Sub - ambito di transizione vigneti - seminativi 10a

(Ambiti strategici del paesaggio rurale)

### **Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo ad Alta Vocazione Produttiva (AVP) di cui all'art. A-19 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 5



**Conduttore**

Aero Club Volovelistico Tricolore

**Proprietà**

Cattellani Ivano

**Attività**

Associazione sportivo dilettantistica operante nel settore del volo a motore, a vela, con velivoli, alianti, volo a diporto e sportivo

**Localizzazione**

Via Tresinaro  
Località Castellazzo

**Estensione Ambito**

38.700 mq

**Estremi Autorizzazione Temporanea**

**Rilascio Autorizzazione**

PG n. 17380/03 rilasciata il 25/05/2004

**Estremi Convenzione**

Rep. 41242/3549 Stipulata il 05/04/2004

**Fidejussione**

€ 1.972,00

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:10.000

TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali sportive e turistiche compatibili (Art. 4.6.6 - RUE)

ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

ambito di rilievo paesaggistico

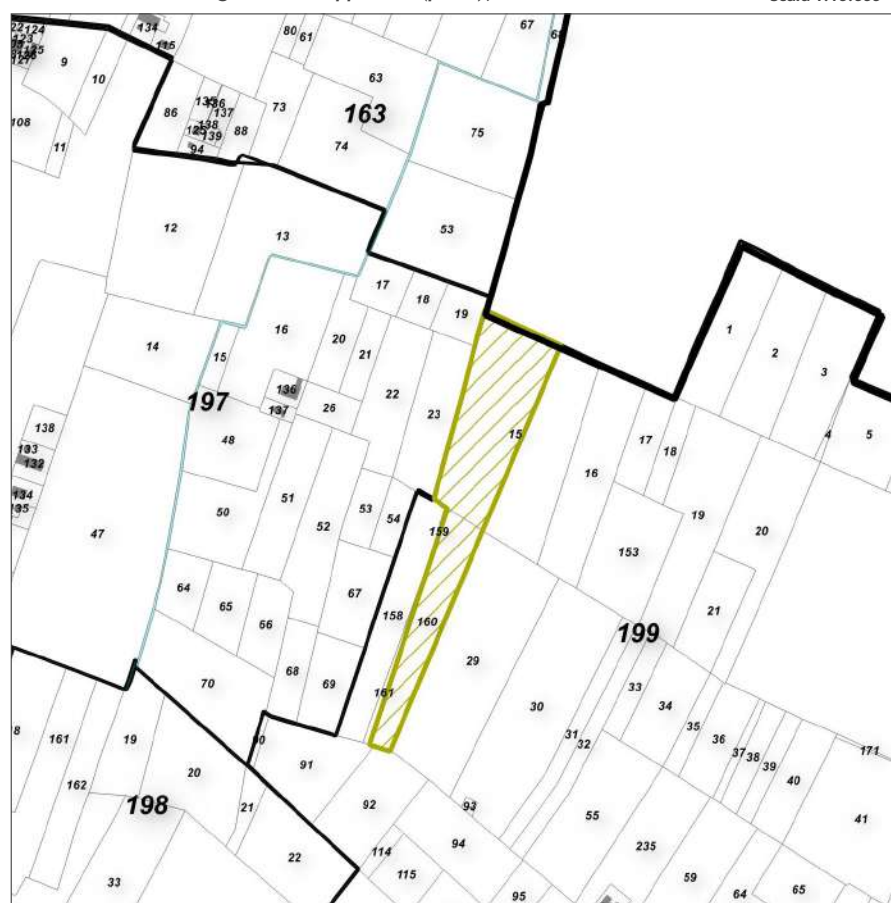
ambito agricolo periurbano

ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

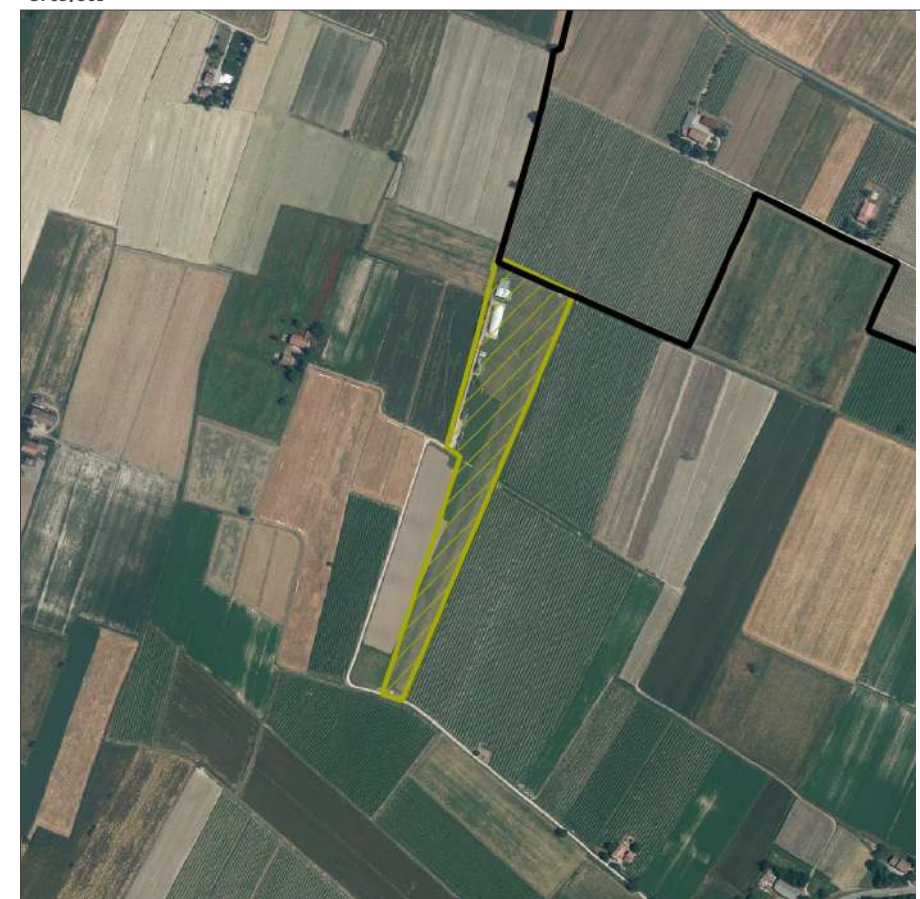
Estratto catastrale: Foglio 199 - Mappale 15 (parte); 160

Scala 1:10.000



Ortofoto

Scala 1:10.000



P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**  
 fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**  
 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)  
 Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art.2.6) individuate dal PTCP
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**  
 settore A  
 settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**  
 classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione  
 limite tra classe C - classe G

Scala 1:10000

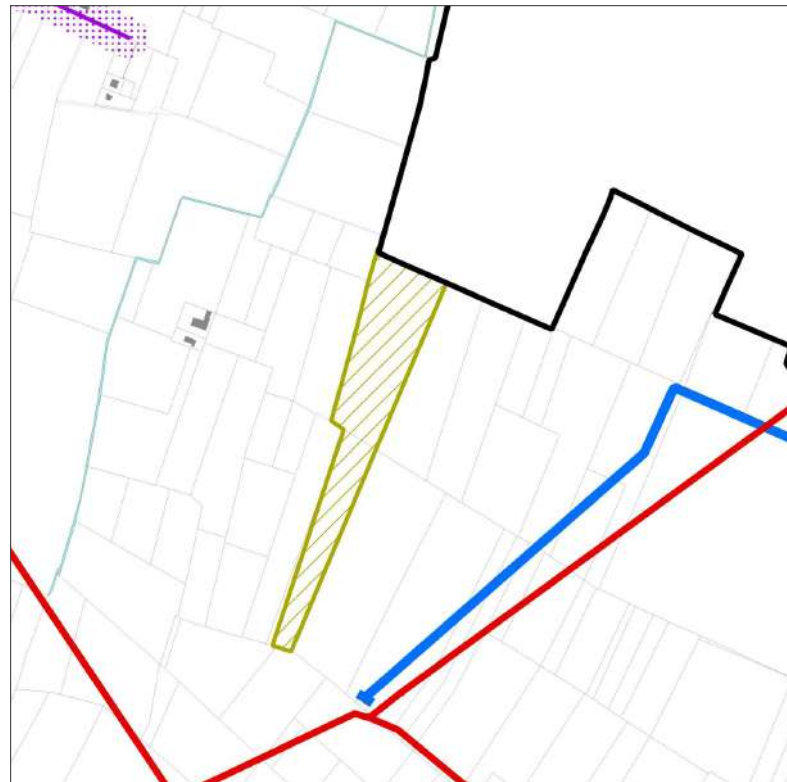
P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)  
 Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**  
 elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**  
 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**  
 architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**  
 viabilità storica (PTCP)  
 viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:10000

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**  
 FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**  
 Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**  
 Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**  
 380kV - altissima tensione terna singola  
 132kV - alta tensione terna singola  
 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto  
 132kV - alta tensione interrato  
 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo  
 15kV - media tensione in cavo interrato  
 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**  
 Grado di rilevanza altissimo  
 Grado di rilevanza alto

Scala 1:10000

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**  
 Sub - ambiti fluviali di progetto  
 Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**  
 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale  
 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro  
 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**  
 Viabilità rurale storica (art. 2.17)  
 Strade vicinali e carraie  
 Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**  
 Areali di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Culture di valore storico testimoniale**  
 Residui di Piantata  
 Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**  
 Edifici di valore architettonico  
 Edifici di valore tipologico  
 Edifici di valore testimoniale

Scala 1:10000

**Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:****Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 38.700,00 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 199, Mappali 15 (parte) e 160. L'area è la sede dell'Aeroclub Volovelistico Tricolore in veste di Associazione sportiva dilettantistica senza fini di lucro, con la prerogativa promozionale nei settori del volo a motore, a vela con velivoli e alianti, del volo da diporto e sportivo con apparecchi provvisti e non di motore, della costruzione aeronautica amatoriale e del restauro di velivoli storici. Recentemente è stata inaugurata, inoltre, una scuola di volo a vela.

**Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato in Via Tresinaro, si colloca nella parte est del territorio comunale in località Castellazzo, a sud dell'Autostrada A1. L'attività si inserisce all'interno di un contesto prevalentemente agricolo, gli esercizi di vicinato sono individuati nel centro abitato di Castellazzo, mentre le dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 13 Km.

**Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGRA per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto è individuato, così come la quasi totalità del territorio comunale, all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali poco frequenti (P2).

**Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

**Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche (Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito non è servito da rete Enel, da rete acquedottistica, gas e fognaria.

**Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Nell'ambito non si rileva la presenza di vincoli tecnologici e dunque non insistono sull'ambito le relative fasce di rispetto.

**Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito non è servito da rete fognaria.

**Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: buono in considerazione della localizzazione dell'attività che per sua natura e vocazione ( area di manovra veivoli) non comporta aumento di traffico veicolare e si colloca in una posizione che le consente di non interferire con il tessuto consolidato esistente o le attività limitrofe.

**La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

**Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

L'ambito viene classificato come "Sub Ambito del Cavo Tresinaro 9a"  
(Ambiti Strategici del paesaggio rurale)

**Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo Periurbano (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 6



**Conduttore**  
Autodemolizioni Guidetti S.r.l

**Proprietà**  
Brialdi Eleonora  
Societe civile Immobiliare San Gaetano

**Attività**  
Ricambi e accessori per automobili, veicoli industriali,  
attività di recupero e demolizione autovetture

**Localizzazione**  
Via Giuseppe Torelli, 6

**Estensione Ambito**  
3.725 mq

**Estremi Autorizzazione Temporanea**

**Rilascio Autorizzazione**  
PG. n. 9453/2002 rilasciata il 04/09/2003

**Estremi Convenzione**  
Repertorio 225178 Raccolta 18884 del 31/07/2003

**Fidejussione**  
€ 47.383,00

R3.1 - DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA



Scala 1:5500

TERRITORIO RURALE  
capo 4.6 e 4.7

 Impianti produttivi isolati in ambito rurale (Art. 4.6.5 - RUE)

 ambito agricolo ad alta vocazione produttiva

 ambito di rilievo paesaggistico

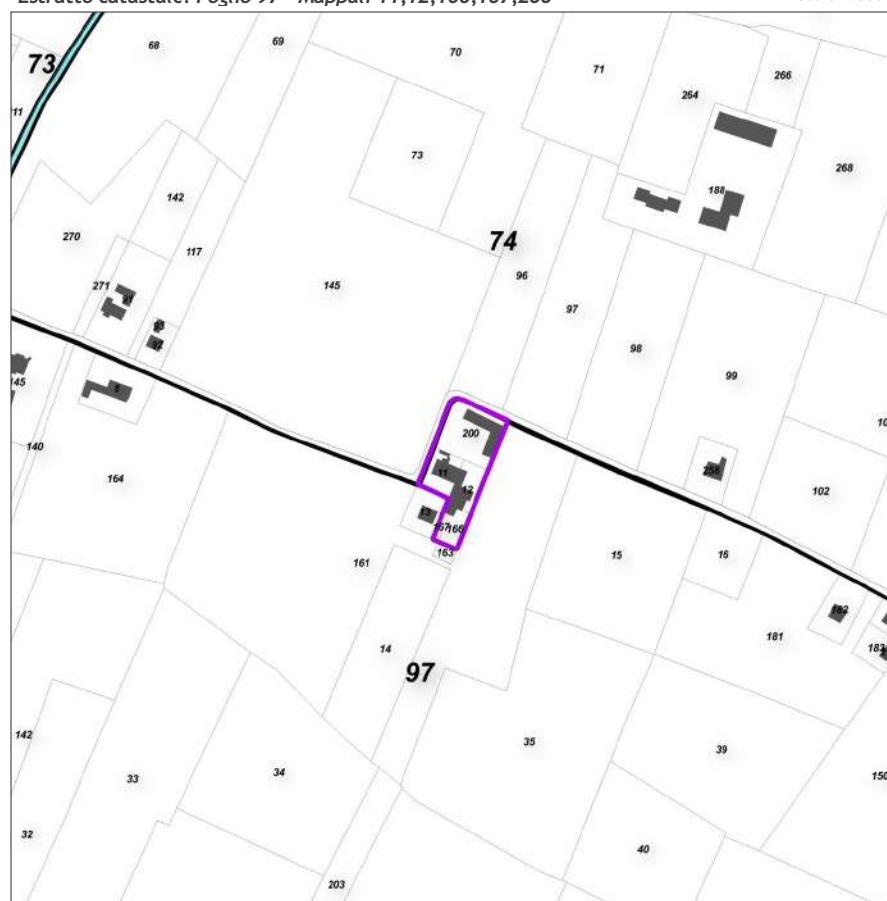
 ambito agricolo periurbano

 ambiti agricoli periurbani da qualificare come parco campagna

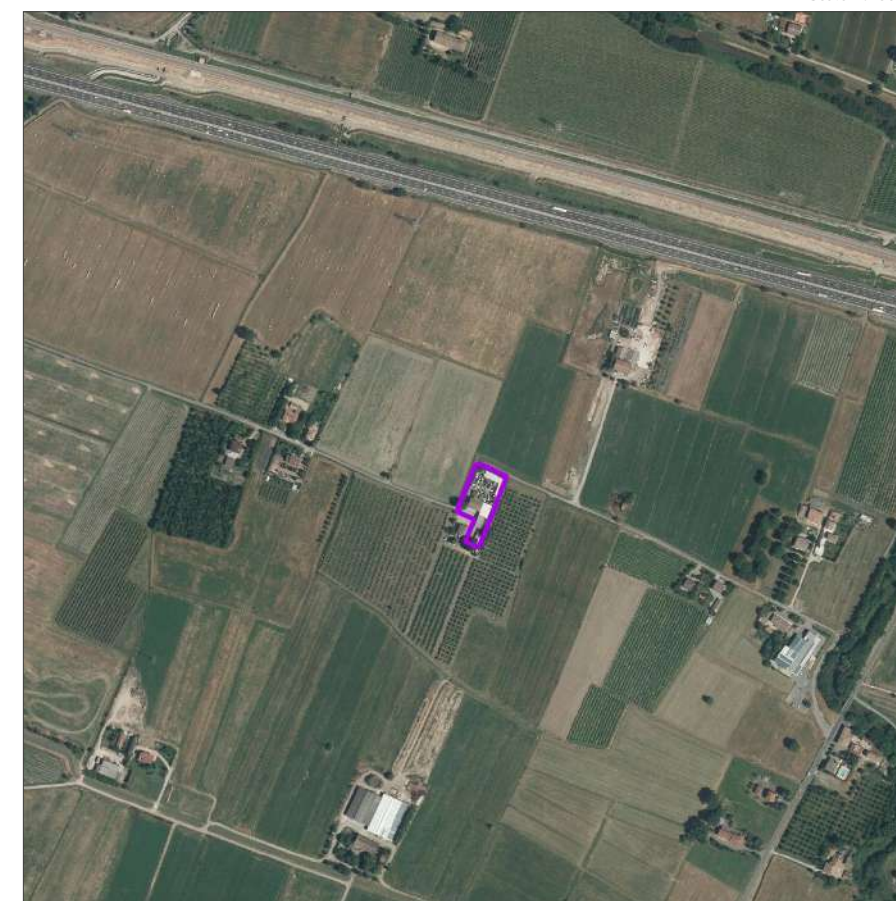
 ambiti dei corsi d'acqua e di bonifica

Estratto catastale: Foglio 97 - Mappali 11,12,166,167,200

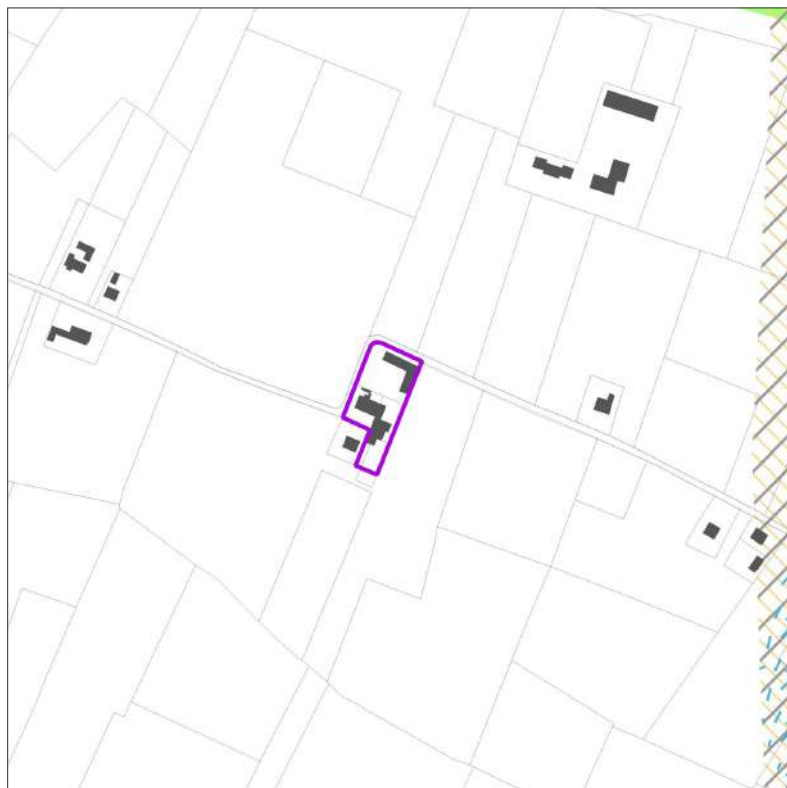
Scala 1:5500



Scala 1:10000



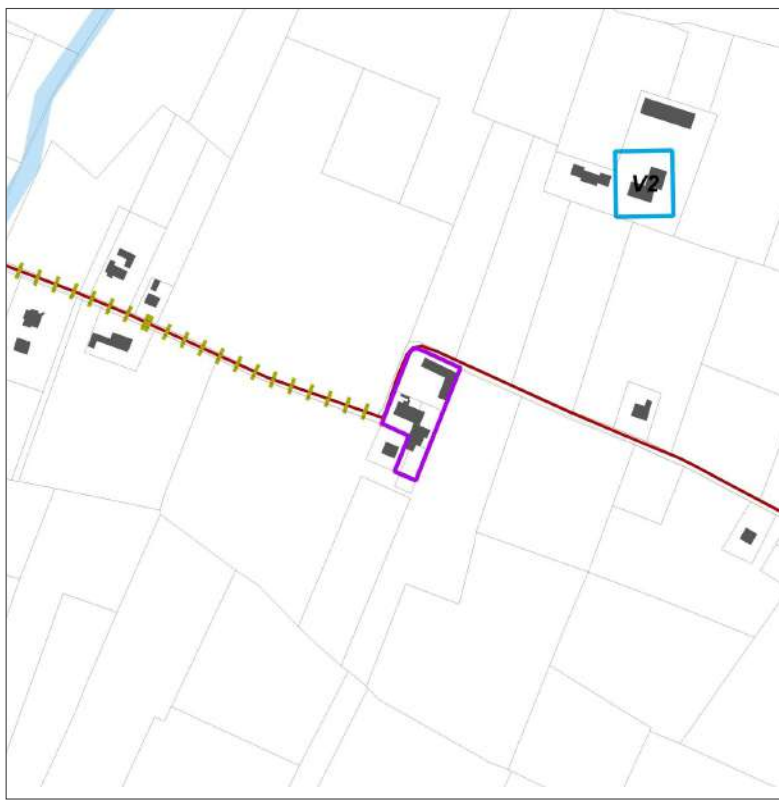
P7.1 - TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI



- Beni soggetti a vincolo paesaggistico (PSC art. 2.2)**
- fasce indicative di valenza del vincolo "Galasso"
- Struttura del territorio e interesse naturalistico**
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (integrazioni PSC)
  - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PSC art.2.6) individuate dal PTCP
- 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**
- 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.2.33): settori di ricarica A e B**
- settore A
  - settore B
- Zone vulnerabili da nitrati (PSC art. 2.33)**
- Sismica: classe degli effetti attesi (PSC art. 2.40)**
- classe F - Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e potenziale liquefazione
  - limite tra classe C - classe G

Scala 1:5500

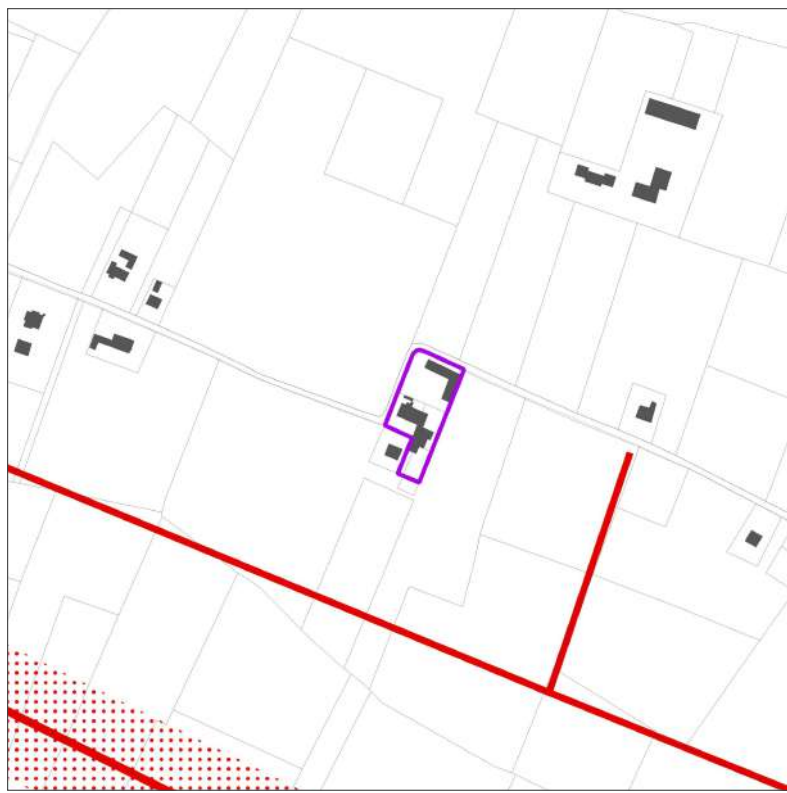
P7.2 - TUTELE STORICO CULTURALI



- Canali storici
- Zone di interesse storico 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)
  - Sistema delle bonifiche storiche
- Elementi della centuriazione (PSC art.2.13)**
- elementi testimoniali della centuriazione verificati (PTCP)
- Immobili rurali di interesse (PSC art.2.14-15)**
- 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. 2.14-2.15, RUE art. 4.1.3)**
- architettura religiosa: edifici di valore storico architettonico
- Viabilità storica (PSC art. 2.17)**
- viabilità storica (PTCP)
  - viabilità storica a livello locale (PSC)

Scala 1:5500

P7.3 - VINCOLI INFRASTRUTTURALI



- Depuratori localizzazione e fasce di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità
- Infrastrutture ferroviarie**
- FS MI-BO
- Sistema adduzione acqua**
- Grado di rilevanza alto
- Sistema fognario**
- Collettori con grado di rilevanza alto
- Linee elettriche**
- 380kV - altissima tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna singola
  - 132kV - alta tensione terna doppia, esistente e di progetto
  - 132kV - alta tensione interrato
  - 15kV - media tensione aereo e media tensione in cavo aereo
  - 15kV - media tensione in cavo interrato
  - 15kV - media tensione non agganciato
- Sistema adduzione gas naturale**
- Grado di rilevanza altissimo
  - Grado di rilevanza alto

Scala 1:5500

P8 - OPPORTUNITA' DI PAESAGGIO



- Ambiti strategici di paesaggio (PSC art 3.6)**
- Ambiti fluviali strategici e Cintura verde**
- Sub - ambiti fluviali di progetto
  - Ambiti di cintura (Cunei verdi)
- Ambiti strategici del paesaggio rurale**
- 08 - Ambito dell'alta pianura occidentale
  - 09a - Sub ambito del Cavo Tresinaro
  - 10a - Sub ambito di transizione vigneti - seminativi
- Vie del paesaggio**
- Viabilità rurale storica (art. 2.17)
  - Strade vicinali e carraie
  - Strade vicinali e carraie
- Sistemi di paesaggio**
- Aree di percezione degli edifici di valore storico testimoniale
- Colture di valore storico testimoniale**
- Residui di Piantata
  - Vigne storiche
- Elementi identitari (art. 2.14/2.15)**
- Edifici di valore architettonico
  - Edifici di valore tipologico
  - Edifici di valore testimoniale

Scala 1:5500

**Principali caratteristiche rispetto al sistema territoriale:****Dimensione e identificazione catastale:**

L'ambito presenta una superficie territoriale di 3.725,46 mq, identificata al catasto terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 97, Mappali 11,12, 166, 167 e 200. L'area è la sede della Ditta "Autodemolizioni Guidetti S.r.l." che opera nell'ambito del settore commercio di pezzi di ricambio e di accessori per automobili, veicoli industriali, attività di recupero e demolizioni veicoli.

**Localizzazione dell'ambito rispetto al centro abitato e prossimità alle attrezzature di livello comunale:**

L'ambito è situato in Via Giuseppe Torelli, si colloca nel quadrante nord - est del territorio comunale, in prossimità dell'Autostrada A1. L'area si configura all'interno di un territorio prevalentemente agricolo, ma in adiacenza ad aree dalla forte vocazione produttiva come quella di Mancasale e in prossimità di infrastrutture di notevole rilevanza quali il "Mapei Stadium". Gli esercizi di vicinato, le dotazioni a servizio della collettività e gli esercizi pubblici sono distribuiti in gran parte del territorio consolidato e del Centro Storico del Comune di Reggio Emilia che si trova ad una distanza di circa 13 Km.

**Tutele paesaggistiche e Ambientali**

(Elaborato PSC P7.1 - Tutele Paesaggistiche Ambientali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

Non sono presenti vincoli ricadenti all'interno dell'ambito

**Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**

L'ambito non ricade all'interno della delimitazione delle Fasce fluviali del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, così come recepito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. (Titolo V "Fasce fluviali e Rischio idraulico" PTCP Provincia di Reggio Emilia Art. 68 - Art 2.20 e successivi, Piano Strutturale Comunale)

In relazione al coordinamento tra i Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po, il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta del fiume Po e il Piano di Gestione dei Rischi di Alluvioni (PGRA), si evidenzia che in virtù dell'adozione con Deliberazione n. 4 avvenuta in data 17/12/2015 del PGRA per opera dell'Autorità di Bacino del fiume Po, è stato introdotto il reticolo secondario di pianura che comprende il territorio del Comune di Reggio Emilia e per il quale sono stati individuati e confermati i seguenti criteri di pericolosità:

- aree interessate da alluvione rara (P1 - scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi );
- aree interessate da alluvione poco frequente (P2 - tempo di ritorno tra 100 e 200 anni, media probabilità);
- aree interessate da alluvione frequente (P3 - tempo di ritorno tra 20 e 50 anni, elevata probabilità).

L'ambito in oggetto è individuato, così come la quasi totalità del territorio comunale, all'interno delle aree interessate da fenomeni alluvionali poco frequenti (P2).

**Tutele Storico culturali**

(Elaborato PSC P7.2 - Tutele Storico Culturali)

**Il sistema dei vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e imposti da Piano Strutturale Comunale**

L'ambito è collocato in prossimità di:

- Viabilità storica e viabilità storica minore (art 2.17 Piano Strutturale Comunale)
- Elementi della centuriazione individuati dal PTCP

**Sistema dei vincoli infrastrutturali**

L'adeguatezza del sistema infrastrutturale primario e secondario Reti tecnologiche

(Elaborato PSC P7.3 - Vincoli Infrastrutturali)

L'ambito non è servito da rete Enel, acquedottistica, gas e fognaria: il sistema necessita, eventualmente, di interventi di adeguamento, completamento e razionalizzazione in riferimento all' ambito.

**Fasce di rispetto di strade, elettrodotti, cimiteri, reti acquedottistiche, gasdotti ecc.**

Nell'ambito non si rileva la presenza di reti infrastrutturali - tecnologiche e relative fasce di rispetto, ma si segnala unicamente il passaggio a sud del lotto della linea elettrica in cavo aereo Media Tensione (15 Kv)

**Reti fognarie e sistemi depurativi**

L'ambito è inserito in un contesto rurale in adiacenza ad altre realtà produttive servite da rete fognaria e sistemi depurativi. Valutare la configurazione dei sistemi depurativi.

**Sistema della mobilità:**

Livello di connessione al sistema viabilistico portante: scarso in considerazione della tipologia dell'attività, del flusso veicolare e del tipo di mezzi che induce che probabilmente rendono più gravoso il percorrimto della Via Giuseppe Torelli che si trova in condizione non ottimali, ovvero con asfalto parzialmente sconnesso e con dimensioni delle carreggiate ridotte. Valutare la scelta della mitigazione dell'intervento.

**La normativa di zonizzazione acustica**

Classe III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali che impiegano macchine operatrici.

**Rilevanza dal punto di vista paesaggistico**

(Elaborato PSC P8 - Opportunità di paesaggio)

L'ambito viene classificato come "Ambiti di cintura - cunei verdi"

(Ambiti strategici di paesaggio)

**Disciplina Urbanistico edilizia**

(Elaborato RUE R3.1 - Disciplina Urbanistico- Edilizia)

L'ambito è classificato come Ambito Agricolo Periurbano (AAP) di cui all'art. A-20 della L.R 20/2000 e ss.mm.ii - PSC art. 3.8 comma 6