



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

titolo del progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO ANS2-2b
VIA LUXEMBURG - REGGIO EMILIA (RE)
PRIMA VARIANTE AL POC APPROVATA C.C. 13/04/2015 I.D. N°68

committente

— CAMPANI AURELIO E C. snc VIA B. CROCE, 13/1 (REGGIO EMILIA) P.IVA 00466500352
— EDILIMMOBILIARE sas DI CAMPANI FABRIZIO E C. VIA GUIDO DORSO, 1/A (REGGIO EMILIA) P.IVA 01357410354
E ALTRI

progettisti

BAU

BOIARDI CAMPARI ASSOCIATI

STRADONE VESCOVADO, 3 (RE) TEL 0522-406212 bau@bauassociati.it

GEOM. CISMO BONVICINI

VIA ANNA FRANK 38/14 (RE) TEL. 335 8028040 cismobonvicini@gmail.com



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

VIA LOMBARDIA, 7 (RE)

TEL 0522-920460 info@ccdprog.com

titolo della tavola

— RELAZIONE PAESAGGISTICA
(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	lay-out	fase operativa	file
4182	LUGLIO 2017	G.B.		TAV27 Rel PAES	DEFINITIVO	4182D REL PAES.pdf

rev.	data	descrizione	redatto da
A			
B			
C			

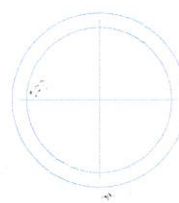
Progettista

Progettista

Progettista

N° tavola

orientamento



Progettista

Progettista

Arch. Andrea Malaguzzi
Progettisti CCDP
Geom. Libero Bedogni Ing. Albertini Andrea
Ing. Tiziano Ferri Ing. Simone Cati
Ing. Davide Bedogni Arch. Tomaso Prodi

riferimento



Arch. Federica Campari

Ing. Tiziano Ferri

Campari Aurelio e c. snc

CAMPANI AURELIO E C. snc
Via B. Croce n° 13/1
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Iscrizione C.C.I.A.A. di R.E. n° 7507
Partita IVA 00466500352

EDILIMMOBILIARE S.A.S.
di CAMPANI FABRIZIO E C.
Via Guido Dorso n. 1/A
42100 - REGGIO EMILIA
Tel. 0522 302365 Fax 0522 301851
Cod. Fisc. e P. IVA 01357410354

Edilimmobiliare sas di Campari Fabrizio e c.



Conad Centro Nord società cooperativa

SIPAR Costruzioni s.r.l.

Sipar Costruzioni srl

La Casa del Serramento srl



COMUNE DI REGGIO EMILIA
ATTUAZIONE DEL POC 2014-2018

titolo del progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO ANS2-2b
VIA LUXEMBURG – REGGIO EMILIA (RE)
PRIMA VARIANTE AL POC APPROVATA C.C. 13/04/2015 I.D. N°68

committente

– CAMPANI AURELIO E C. snc VIA B. CROCE, 13/1 (REGGIO EMILIA) P.IVA 00466500352
– EDILIMMOBILIARE sas DI CAMPANI FABRIZIO E C. VIA GUIDO DORSO, 1/A (REGGIO EMILIA) P.IVA 01357410354
E ALTRI

progettisti

BAU BOIARDI CAMPARI ASSOCIATI

STRADONE VESCOVADO, 3 (RE) TEL 0522-406212 bau@bauassociati.it

GEOM. CISMO BONVICINI

VIA ANNA FRANK 38/14 (RE) TEL. 335 8028040 cismobonvicini@gmail.com



centro cooperativo di progettazione sc
architettura ingegneria urbanistica

VIA LOMBARDIA, 7 (RE)

TEL 0522-920460 info@ccdprog.com

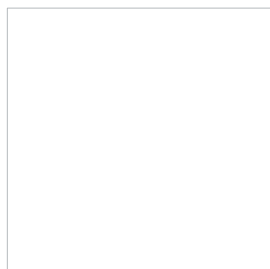
titolo della tavola

– RELAZIONE PAESAGGISTICA
(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

num. pratica	data emissione	redatto da	rapp. disegni	lay-out	fase operativa	file
4182	LUGLIO 2017	G.B.		TAV27 Rel PAES	DEFINITIVO	4182D REL PAES.pdf

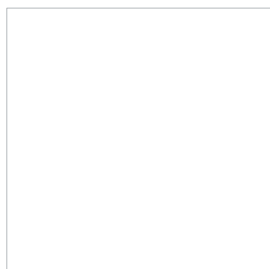
rev.	data	descrizione	redatto da
A			
B			
C			

Progettista



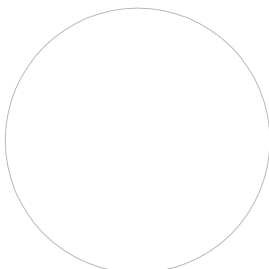
Geom. Giuseppe Boiardi

Progettista



Geom. Cismo Bonvicini

Progettista



Arch. Andrea Malaguzzi

Progettisti CCDP
Geom. Libero Bedogni Ing. Tiziano Ferri
Ing. Davide Bedogni Arch. Tomaso Prodi

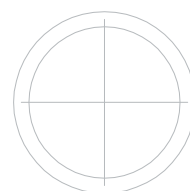
N°. tavola

27

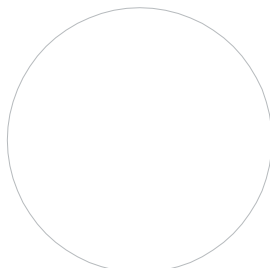
riferimento



orientamento

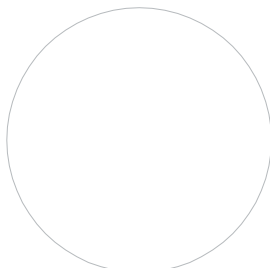


Progettista

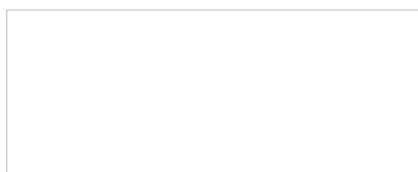


Arch. Federica Campari

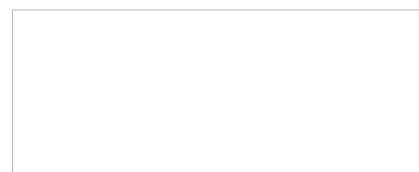
Progettista



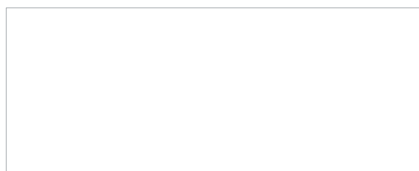
Ing. Tiziano Ferri



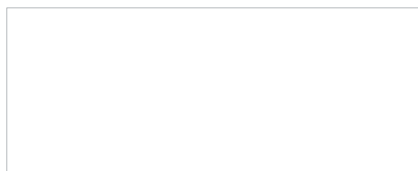
Campani Aurelio e c. snc



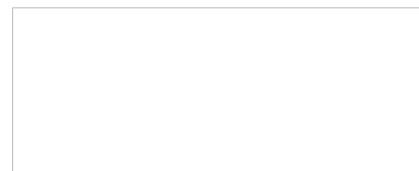
Edilimmobiliare sas di Campani Fabrizio e c.



Conad Centro Nord società cooperativa



Sipar Costruzioni srl



La Casa del Serramento srl

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 12 dicembre 2005)

1 Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è relativo al Progetto di piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata comparto ANS2-2B, via Rosa Luxemburg - REGGIO EMILIA (RE) prima variante al POC approvata c.c. 13/04/2015 1.0. n°58.

La relazione paesaggistica è finalizzata alla verifica della compatibilità paesaggistica del PUA ai sensi art. 146 del Dlgs n°42/2004 e successivi ed in seguito all'adozione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con delibera di n. 124 del 17/06/2010.

2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

A sud-est della città storica l'ambito interessa un'area di circa 8.5 ettari collocata sul lato nord ovest di Viale Rosa Luxemburg e sul lato sud di via Benedetto Croce.

Il comparto in oggetto è il secondo stralcio funzionale dell'ambito ANS2 "Ambito per nuovi insediamenti urbani".

Il primo stralcio ANS2 – 2a prevede l'insediamento di una struttura di vendita con SV di 3500 mq oltre ad ospitare il parcheggio scambiatore di valenza comunale, con inserimento sull'attuale viabilità a mezzo di rotatoria a 4 bracci.

il comparto di progetto prevede 2 accessi: il primo sulla nuova rotatoria prevista nel progetto del primo stralcio lungo via Luxemburg ed il secondo sulla rotatoria in via di costruzione lungo via Benedetto Croce.

dalla scheda POC 1^ Variante approvato nella scheda POC “PO.4” ambito ANS2 -2b.

Figura 2-1 – Estratto scheda POC 1^ variante,

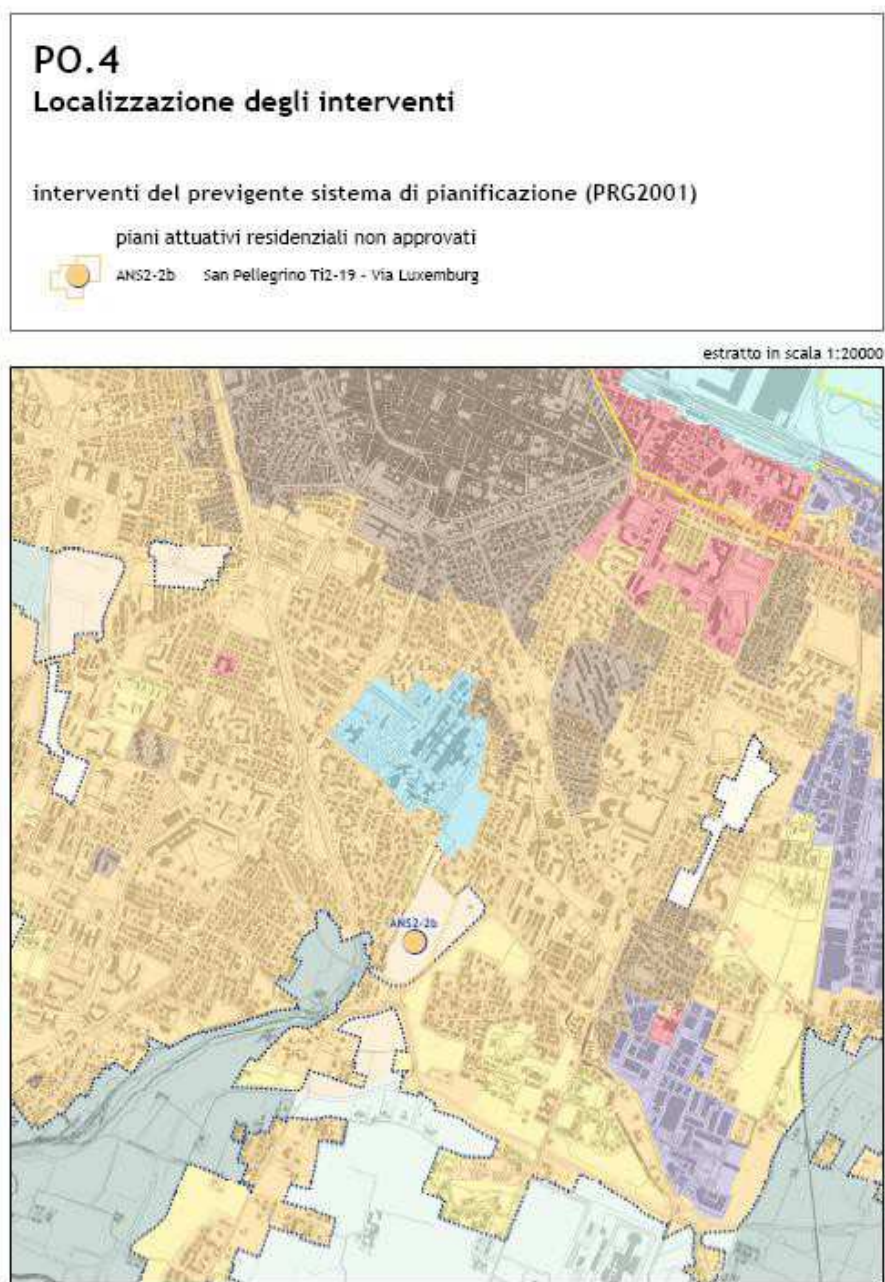


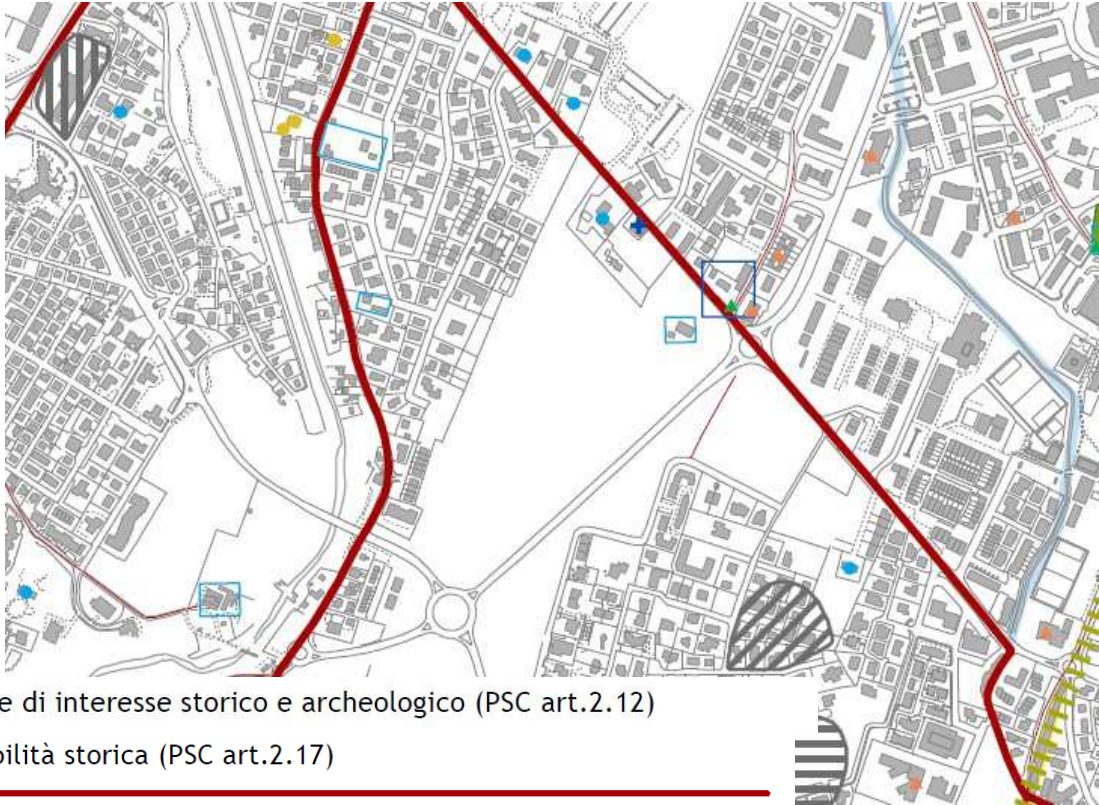
Figura 2-2 - Foto d'inquadramento dell'area di intervento



3. VINCOLI AMBIENTALI, CULTURALI, INFRASTRUTTURALI

3.1 TAVOLA TEMATICHE DI PSC DELLE TUTELE

TUTELE STORICO CULTURALI



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

Viabilità storica (PSC art.2.17)

Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

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

complessi di valore storico-architettonico

complessi di valore storico-tipologico

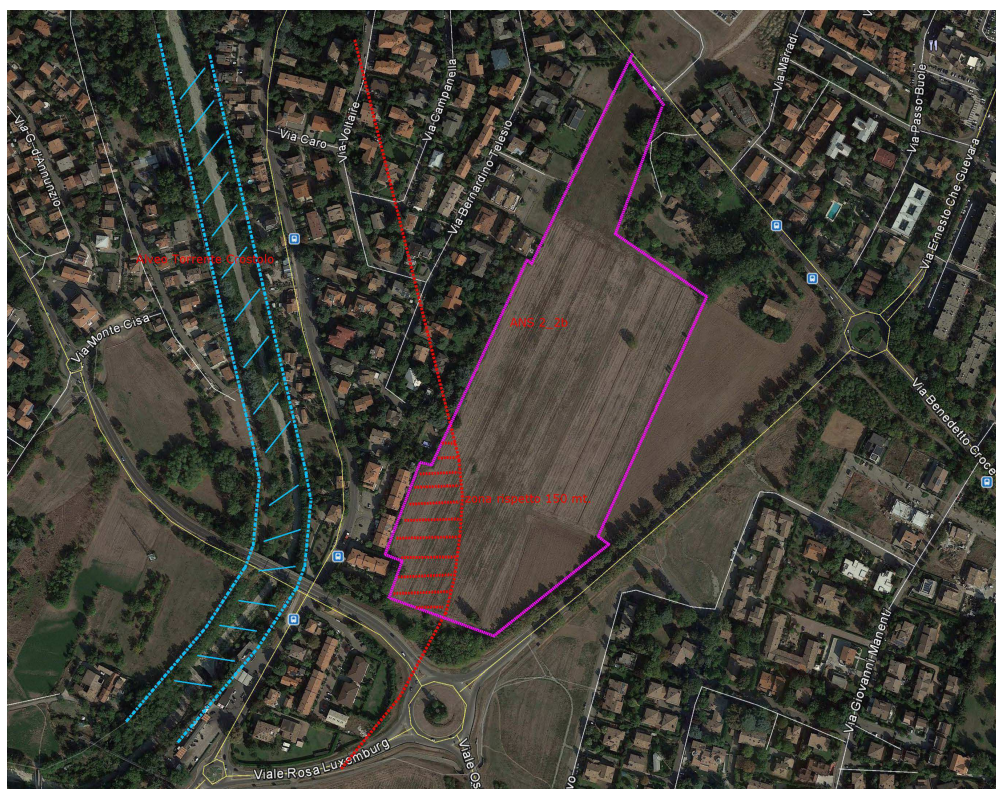
edifici di valore storico-architettonico +

edifici di valore storico-tipologico •

Il perimetro di PUA non interessa direttamente elementi di valore storico culturale ad eccezione della viabilità storica di rango provinciale individuata in Via Benedetto Croce.

3.2 Vincolo Paesaggistico

Una piccola porzione dell'area inferiore al 10 % della superficie dell'intero comparto ricade all'interno della fascia di rispetta dei corsi d'acqua ai sensi della **L.431/85 (Galasso)**



4. ASSETTO PAESAGGISTICO

Il contesto paesaggistico nel quale si inserisce l'area è quello dell'area urbana, ultimo tassello del completamento urbanistico della zona sud-est della città. Lungo le due sponde del torrente Crostolo è già presente un tessuto fittamente edificato nel trentennio dal '70 al 2000. Dal comparto in attuazione la visuale della sponda destra del torrente è ad oggi completamente interclusa da una serie di edifici costruiti in epoche varie e ad essa separata dalla via Tassoni.

La marginalità dell'area interessata dal vincolo rispetto all'interezza del piano non esime comunque la progettazione dal rispetto comunque di alcune regole che consentano comunque una urbanizzazione prima e l'edificazione

poi rispettose della prossimità ad un corso d'acqua che per quanto minore rappresenta comunque un segno storico della città.

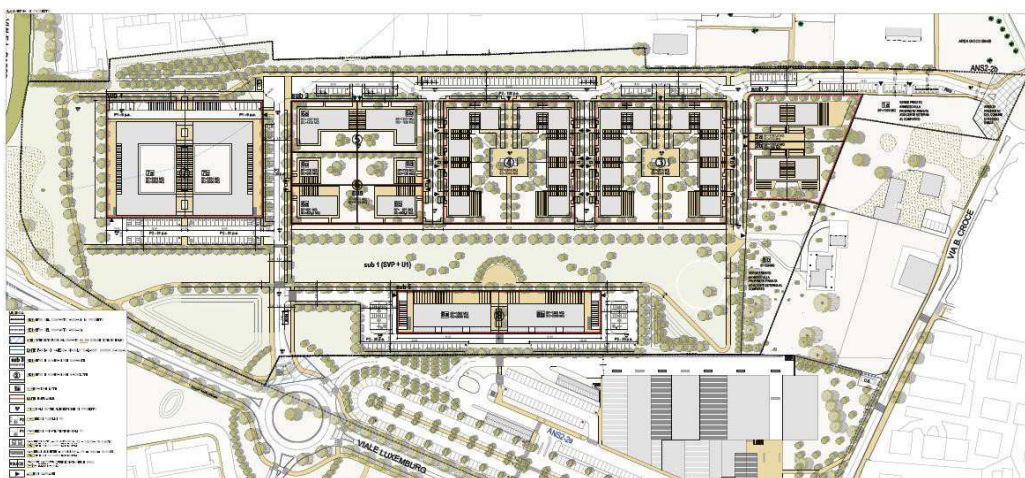
5. II PROGETTO

Il ricadere all'interno della fascia di rispetto prevista dalla L.431/85 (Galasso) ha imposto alla progettazione alcune regole generali e particolari che consentissero una edificazione rispettosa del contesto anche se formalmente l'adiacenza al corso d'acqua ed il rapporto con esso è stato interrotto in modo completo dalla fascia edificata preesistente.

5.1 DELL'IMPIANTO URBANISTICO:

Un primo progetto prevedeva la localizzazione della piastra non residenziale a sud del comparto più spostata ad est verso la via Luxemburg proprio per liberare l'area sottoposta a vincolo, alcune controindicazioni e veti posti dall'amministrazione comunale hanno imposto l'attuale individuazione.

Per quanto possibile si è provveduto a localizzare una abbondante quota di verde pubblico nell'area soggetta a vincolo ovvero circa il 65 % dell'area interessata dal vincolo.



5.2 DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

L'area è interessata in modo del tutto marginale da opere di urbanizzazione, il parcheggio sarà realizzato con materiali tipo gardenblock che consentano, oltre alla loro naturale permeabilità all'acqua piovana, una mitigazione visiva della pavimentazione.

5.3 CARATTERI TIPOLOGICI DELL'EDIFICAZIONE:

Le norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato prevedono l'utilizzo di materiali "morbidi" quali il laterizio. L'edificazione di volumi destinati ad usi non residenziali potrebbe richiedere tipologie costruttive prefabbricate o semiprefabbricate, in questo caso è fatto espresso divieto di utilizzare pannellature in cemento armato liscio fondo cassero, finiture con "favetto lavato" o nella gamma cromatica dei colori primari e/o vivaci. Sì a pannelli con paramenti a pietra artificiale bocciardata, laterizio, metallo nella sola gamma cromatica dei grigi, legno, vetro.

Volumi compatti, logge scavate, no balconi in aggetto, porticati alti integrati al sistema di copertura che costituiscano un sistema unitario di prospetto e di volume.

6. Conclusioni

Il progetto cerca di mitigare l'impatto edificatorio nella zona interessata dalla fascia di rispetto nel rispetto sia del valore della fascia sia nel rispetto comunque dell'intero tessuto residenziale esistente e della delicata zona di inserimento urbano nella quale è inserito il comparto urbanistico.