



GUIDETTISERRI

STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@studiocgs.it - Web: www.guidettiserrri.it
C.F. e P.I. 01934740356

**AZIENDA CON SISTEMA
DI GESTIONE QUALITÀ
CERTIFICATO DA DNV GL
= ISO 9001 =**

COMMITTENTE



FIRMA

CCFS Immobiliare SpA

Sig.ra DAFFINI Gabriella

PROGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
sito in Via Fermi, SP43, Strada Cispadana
in Comune di Reggiolo (RE)

IN VARIANTE ALL'ART.27.C delle NTA del PRG
ai sensi dell'art.15 LR 47/78 e all'art.3 della LR 46/88

ELABORATO

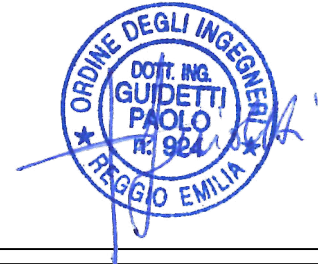
**DOTAZIONI QUALITATIVE DEL PROGETTO
DI PIANO PARTICOLAREGGIATO**

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
G				
F				
E				
D				
C				
B	17/04/19	AGGIORNAMENTO 3	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	25/02/19	EMISSIONE INTEGRAZIONE 2	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2017\P30-CCFS - PUA Reggiolo Via Fermi\22 APPROVAZIONE PP\22.6_AGG.3\REL.PPR12_dotazioni\REL.PPR12 REV.B cartiglio.dwg

PROGETTISTA

ing. GUIDETTI Paolo



COLLABORATORE

geom. Benevelli Jessica

FASE DI PROGETTO

**APPROVAZIONE
PIANO PARTICOLAREGGIATO**

DATA EMISSIONE

25/02/2019

SCALA

PRATICA

P 30/2017

TAVOLA

PPR12

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO
DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

DOTAZIONI QUALITATIVE

DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sommario

1	PREMESSA.....	2
2	OBIETTIVI DEL PIANO.....	2
3	OPPORTUNITA DEL PIANO.....	3

1 PREMESSA

Il progetto del piano particolareggiato è stato sviluppato secondo i criteri di maggiore dotazione tecnologica e qualità ambientale, ricomprendendo tra questi sia intenti di tipo energetico, che di tipo ecologico ambientale; inoltre il progetto è dotato di infrastrutture e di sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell’ambiente.

2 OBIETTIVI DEL PIANO

Gli obiettivi prestazionali del piano possono essere riepilogati in:

- salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- prevenzione e riduzione dell’inquinamento dell’aria, dell’acqua e del terreno;
- sicurezza legata all’utilizzo delle infrastrutture che verranno realizzate con l’intervento in oggetto (sottopassaggio pedonale);
- localizzazione in aree connesse ai principali assi di comunicazione, nodi logistici, poli e reti infrastrutturali;
- sviluppo dell’intervento per comparti unitari;
- smaltimento e recupero dei rifiuti;
- adeguatezza del sistema della rete fognante principale e della rete idraulica di Bonifica e gestione separata delle reti;
- trattamento delle acque reflue;
- contenimento del consumo dell’energia e al suo utilizzo efficace;
- mitigazione ambientale dell’intervento.

L’intervento in oggetto, ha inoltre favorirà una nuova occupazione in un settore strategico, come quello della logistica che al giorno d’oggi sta prendendo sempre più piede e si sta espandendo sempre di più.

3 OPPORTUNITA DEL PIANO

Il progetto del piano particolareggiato ha quindi l’obiettivo di provvedere alla realizzazione di diversi interventi per i quali sarà dettagliato il criterio prestazionale della scelta.

Intervento: realizzazione di una pista ciclo-pedonale che attraversa l’area di piano particolareggiato.

Obiettivi prestazionali: riduzione dell’inquinamento dell’aria e adeguata e razionale accessibilità delle persone.

Descrizione: Tale sistema ciclo pedonale consentirà di accedere facilmente all’area industriale con l’obiettivo di minimizzare l’utilizzo del mezzo automobilistico per il raggiungimento del luogo di lavoro, con benefici sia da un punto di vista della sicurezza, che della qualità dell’aria e del risparmio energetico.

La realizzazione di tale pista ciclo-pedonale permette il collegamento dell’area produttiva con: la stazione ferroviaria di Villanova, l’abitato di Reggiolo e le località limitrofe. Inoltre, è previsto un contributo economico a favore del Comune di Reggiolo per la realizzazione di un percorso ciclopedonale aggiuntivo che si svilupperà tra il comparto attuativo e la frazione di Villanova.

Il tracciato inizia il suo percorso da Via Fermi e si sviluppa in direzione ovest lungo il confine sud del comparto 2, costeggia la stazione di carburante esistente e l’annesso lotto in progetto, attraversando la strada Cispadana con un passaggio pedonale a raso.

Successivamente il percorso ciclopedonale, divide in due porzioni il comparto 3, proseguendo poi in aperta campagna fino alla stazione ferroviaria Villanova di Reggiolo, raggiungibile con la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale.

Questo collegamento risulta fondamentale e decisamente migliorativo in quanto permette di collegare la zona est del comprensorio di Reggiolo con la stazione ferroviaria e con il centro storico di Reggiolo con la realizzazione di un percorso dedicato.

Inoltre tale collegamento può promuovere una mobilità lenta (pedoni e ciclisti) sia tra il centro di Villanova e i comparti del piano (e viceversa) sia una crescita di tale mobilità all’interno del piano stesso.

Intervento: realizzazione di un sottopasso ciclo-pedonale che attraversa la linea ferroviaria Modena-Mantova.

Obiettivi prestazionali: riduzione dell'inquinamento dell'aria, adeguata e razionale accessibilità delle persone garantendo la percorribilità in sicurezza.

Descrizione: La realizzazione di questo sottopassaggio ciclopedonale permette il collegamento della zona est del comprensorio di Reggiolo con la stazione ferroviaria e con il centro storico di Reggiolo. Tale collegamento risulta quindi fondamentale e decisamente migliorativo.

Intervento: inserimento dell'intervento proposto all'interno dell'attuale contesto viabilistico esistente.

Obiettivi prestazionali: privilegiare la localizzazione in aree connesse ai principali assi di comunicazione, nodi logistici, poli e reti infrastrutturali

Descrizione: L'intervento di piano particolareggiato si sviluppa per comparti unitari ed è suddiviso in tre comparti attuativi ed è stato progettato in un'area connessa ai principali assi di comunicazione. Il piano è attraversato dalla strada provinciale Cispadana attraverso la quale si può raggiungere l'attuale casello autostradale di Reggiolo ed il centro abitato di Reggiolo.

Nelle immediate vicinanze dell'intervento in progetto, si rende noto quanto segue:

- La presenza, nelle immediate vicinanze, della linea ferroviaria Modena-Mantova con fermata alla stazione di Villanova di Reggiolo che dista 200 mt dai comparti oggetto di intervento;
- La presenza, nelle immediate vicinanze dell'attuale casello autostradale di Reggiolo da cui l'intervento proposto dista circa 500 mt;

Intervento: sviluppo del piano in comparti unitari come da indicazioni dello strumento urbanistico PRG

Obiettivi prestazionali: realizzazione per comparti unitari ed esclusione dell’uso residenziale.

Descrizione: L’intervento in progetto si sviluppa in tre comparti attuativi il cui uso principale rimane quello produttivo/logistico. Solamente il comparto 2 è suddiviso in due macro lotti in quanto, uno di questi sarà strettamente legato all’attuale attività di distribuzione carburanti esistente.

Si precisa inoltre che, all’interno dei comparti di piano non verranno previsti usi residenziali, a parte eventuali alloggi dei proprietari e/o dei custodi.

Intervento: inserimento di esercizi commerciali di vicinato con vendite al dettaglio e parcheggio a pagamento

Obiettivi prestazionali: realizzazione di servizi, attrezzature e spazi privati ma di uso comune.

Descrizione: L’intervento in progetto, all’interno del comparto 2, prevede lo sviluppo di un’area commerciale di vendita al dettaglio legata all’attività di distribuzione dei carburanti esistente; tale area si trova in posizione centrale rispetto all’intervento nel suo complesso.

All’interno di tale area è inoltre prevista un’attività di parcheggio a pagamento, presso la quale potranno sostare camion e automobili, annessa all’area di servizio esistente precedentemente menzionata.

Intervento: realizzazione nuove infrastrutture ad implementazione delle infrastrutture esistenti.

Obiettivi prestazionali: infrastrutture stradali di accesso territoriale all’area esistenti e di nuova realizzazione.

Descrizione: Le infrastrutture esistenti presenti nelle immediate vicinanze dell’area oggetto di intervento sono:

- il casello autostradale di Reggiolo che dista circa 500 mt dall’area oggetto di intervento;

- la fermata della stazione di Villanova di Reggiolo che dista circa 300 mt dall’area oggetto di intervento.

Per quanto riguarda le infrastrutture stradali di accesso territoriale all’area, si rende nota la progettazione del tratto di pista ciclopedonale che si svilupperà da via Fermi, in direzione est, fino al raggiungimento della chiesa sita in località Villanova.

Tale tracciato costeggerà parallelamente la viabilità locale e, per quanto possibile, si svilupperà a livello della campagna.

Intervento: realizzazione rete di smaltimento acque meteoriche.

Obiettivi prestazionali: garantire l’adeguatezza del sistema della rete fognante principale e della rete idraulica di Bonifica.

Descrizione: Tutte le acque meteoriche dei tre comparti verranno immesse nel Canale a cielo aperto denominato “Cavo Le Franchine”, che corre in mezzeria dell’area di intervento, secondo le prescrizioni e le specifiche esecutive che saranno prescritte dal Consorzio di Bonifica Terre dei Gonzaga in Destra Po.

Considerata la conformazione dell’intervento urbanistico, ogni comparto prevede un punto di immissione dedicato.

All’interno di ogni comparto, prima dell’immissione delle acque meteoriche nel Cavo Le Franchine, verrà prevista la realizzazione di una depressione nel terreno di proprietà dei privati, al fine di garantire l’invarianza idraulica e garantire il deflusso della acque meteoriche stesse. Tale principio verrà gestito autonomamente dalle aziende che si insedieranno in sede di richiesta di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell’edificio.

Intervento: realizzazione rete di smaltimento acque nere con sviluppo separato dalla rete di smaltimento acque meteoriche sopra descritta.

Obiettivi prestazionali: gestione separata delle reti di collettamento delle acque bianche nere.

Descrizione: Nella progettazione dei comparti attuativi del piano, è stata prevista la progettazione separata delle reti di smaltimento delle acque nere dalla rete di smaltimento della acque bianche.

Per i comparti 2 e 3 è stata prevista un'unica rete di smaltimento le cui acque andranno ad immettersi all'interno del nuovo collettore fognario in procinto di essere realizzato da parte di Ireti. La nuova rete fognaria che verrà realizzata da Ireti si svilupperà ad ovest del comparto 3 dell'intervento in oggetto.

Intervento: estensione della rete gas acqua

Obiettivi prestazionali: esclusione di prelievo in falda per l'approvvigionamento idrico

Descrizione: L'intervento prevedere l'estensione della rete gas acqua attraverso un nuovo impianto che si svilupperà all'esterno delle superfici fondiarie ed in parte attraverseranno il comparto 2 per raggiungere il comparto 1 situato più a nord.

L'estensione della linea in progetto verrà realizzata da Ireti al fine di garantire la fornitura di gas ed acqua a tutti i lotti e sarà da collegare al punto di fornitura esistente posto su via Moglia.

Intervento: realizzazione della rete di distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione.

Obiettivi prestazionali:

- garantire l'adeguatezza delle reti e degli impianti di distribuzione dell'energia;
- garantire il risparmio energetico e il contenimento delle dispersioni energetiche dell'involucro edilizio con appositi accorgimenti edilizi;
- utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;
- garantire il contenimento dell'inquinamento luminoso nell'illuminazione pubblica e privata.

Descrizione: L'intervento prevede la predisposizione delle reti principali, oltre alla progettazione di una nuova cabina di trasformazione che verrà realizzata in adiacenza della cabina esistente posta all'interno dell'area di servizio della stazione di distribuzione

carburante esistente. Tale realizzazione garantirà un approvvigionamento energetico di bassa tensione a tutti i sub comparti, alla pubblica illuminazione ed ai quadri di comando previsti.

Per la pubblica illuminazione, il progetto prevede l’installazione di corpi illuminanti con tipologia di lampada a led.

In merito all’utilizzo delle fonti di energia rinnovabili verrà prevista l’installazione di pannelli fotovoltaici per produzione di energia elettrica in base alla normativa Regionale in vigore.

Per la pubblica illuminazione, il progetto prevede l’installazione di apparecchi illuminanti che saranno rivolti verso il basso, secondo quanto specificato dal DGR N° 1732 emesso dalla Regione Emilia-Romagna, salvo particolari prescrizioni dettate dall’Amministrazione Comunale o da enti preposti che verranno prescritte in fase di approvazione.

Il contenimento delle dispersioni energetiche dell’involucro edilizio verrà garantito con appositi accorgimenti edilizi in base alla normativa regionale vigente.

Intervento: gestione dei rifiuti

Obiettivi prestazionali: adeguata gestione della raccolta dei rifiuti.

Descrizione: La raccolta differenziata sarà a carico delle aziende che si insedieranno all’interno del comparti attuativi oggetto dell’intervento di piano particolareggiato.

Intervento: realizzazione della rete di distribuzione delle telecomunicazioni

Obiettivi prestazionali: garantire reti di telecomunicazione a tecnologia avanzata.

Descrizione: L’intervento prevede la progettazione e l’estensione della rete di telecomunicazioni esistente attraverso un nuovo impianto che si svilupperà in apposite aree tali da garantire la fornitura a tutti i comparti allacciandosi alla rete esistente posta su via Moglia; oltre alla predisposizione per la fibra ottica.

Intervento: progettazione delle aree a verde private e pubbliche, previsione di installazione delle colonnine ricarica veicoli elettrici.

Obiettivi prestazionali: mitigazione impatto dell'intervento sul contesto paesaggistico, mitigazione

Descrizione: Mitigazione ambientale con progettazione delle aree a verde sia in aree private all'interno dei comparti, sia all'esterno dei comparti attuativi.

L'intervento prevede che, all'interno dei comparti attuativi, le aziende che si insedieranno verranno previste aree destinate a verde con piantumazione di essenze arboree quali piante e arbusti al fine di creare adeguate fasce di mitigazione ambientale anche in previsione della realizzazione del nuovo casello autostradale Reggiolo-Rolo.

Tali piantumazioni oltre a mitigare gli edifici di futura realizzazione con il paesaggio circostante, aiuta a diminuire l'impatto sull'ambiente della nuova urbanizzazione lasciando ampi spazi verdi non edificati.

All'interno del comparto attuativo 2 verrà organizzata un'apposita area all'interno della quale verranno installate apposite colonnine per la ricarica di veicoli elettrici.

Il presente elaborato risulta costituito da n° 9 pagine numerate progressivamente (escluso il frontespizio).

Reggio Emilia, lì 17/04/2019

Il tecnico progettista
Ing. Paolo Guidetti