

|  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| Comune   | SAN MARTINO IN RIO (RE)   | tav.<br><b>VU.31.02</b>       |
| Committente  | ITALGRANITI GROUP s.p.a. Via Radici in Piano 355 Casalbo (formigine-MO)   | variante urbanistica          |
| Proprietà  | SARDALEASING S.p.A. Sede Via IV Novembre 27 Sassari   | <b>COMUNE</b>                 |
| Oggetto  | <b>Ampliamento stabilimento ceramico</b><br>Via per Carpi n. 54 San Martino in Rio (RE)<br><b>VARIANTE URBANISTICA</b><br><br><b>Progetto</b><br><br><b>RELAZIONE TECNICA</b> | Riferimento                   |
|  |   | Data                          |
|  |   | Scala                         |
|  |   | Revisione                     |
|  |   | <b>ottobre 2019</b>           |
|  |   | <b>rev. 02 del 05/10/2020</b> |
|  <p><b>Silea engineering s.r.l.</b> società di ingegneria<br/> Via Pier Paolo Pasolini 23 41123 Modena Tel. 059/3367125<br/> cap. sociale € 10.000,00 p.iva 02978780365 info@sileaeng.com<br/> <b>progettista: arch. ELISA BARBIERI</b></p> |   |                               |



*Elisa Barbieri*

## Indice

|    |  |         |
|----|--|---------|
| 1) | PREMESSA                                 | pag. 2  |
| 2) | DIMENSIONI DELL'INTERVENTO               | pag. 2  |
|    | 2.1) Dati catastali                      | pag. 3  |
|    | 2.2) Dati urbanistici                    | pag. 4  |
| 3) | PARCHEGGI PUBBLICI-pedonale              | pag. 7  |
|    | 3.1) Parcheggi pubblici                  | pag. 7  |
|    | 3.2) Pedonale di uso pubblico            | pag. 7  |
| 4) | AREE VERDI-superficie permeabile         | pag. 7  |
| 5) | PROPOSTA DI NORMA art. 74 bis - Zone D.9 | pag. 11 |

## **1) PREMESSA**

La società Italgraniti Group s.p.a. è l'Utilizzatore del complesso immobiliare destinato alla produzione di piastrelle ceramiche, sito a San Martino in Rio in Via per Carpi 54.

L'azienda se vuole mantenere ed incrementare le attuali quote di mercato e di conseguenza mantenere ed incrementare gli attuali livelli occupazionali, ha la necessità di innovarsi ulteriormente come meglio specificato nell'allegata RELAZIONE DESCRITTIVA (Italgraniti).

Il comparto è così individuato nel vigente P.R.G:

- parte a "*Zona D.6 GRANDI IMPIANTI INDUSTRIALI*";
- parte a "*Agricole*".

in particolare:

- superficie fondiaria edificabile = 82.568 mq;
  - superficie agricola = 62.516 mq.
- sommano 145.084 mq

## **2) DIMENSIONE DELL'INTERVENTO**

La variante urbanistica riguarda una superficie di 37.152 mq identificata al foglio 4 mappale 213 (parte), 191 (parte), 193 (parte), 195 (parte) del Catasto Terreni del Comune di San Martino in Rio (RE) facente parte del comparto ITALGRANITI, adiacente allo stabilimento produttivo.

Il progetto prevede di trasformare l'area identificata nel vigente P.R.G. come "Zona agricola" in "Zona D 6 per GRANDI IMPIANTI INDUSTRIALI".

Il progetto di variante urbanistica consente di realizzare l'ampliamento dello stabilimento; si prevede di mitigare l'impatto indotto dall'ampliamento in progetto, incrementando la vegetazione esistente, con la piantumazione di nuove essenze arboree autoctone (filari alto-arbustive e alberi a fiore) come meglio evidenziato negli elaborati grafici di progetto (**V. tav. A.02.a.02 *planimetria generale* e tav. U.02.02 *progetto verde di mitigazione***).

Il progetto prevede come si evince dagli elaborati grafici allegati:

- l'ampliamento dell'attuale stabilimento da destinarsi al nuovo impianto produzione di grandi lastre in ceramica e a uffici e servizi;
- parcheggio pubblico;
- mitigazione delle aree verdi.

## 2.1) Dati Catastali

Il compendio immobiliare è censito al Catasto Urbano del Comune di San Martino in Rio:

**ITALGRANITI s.p.a.**  
**DATI CATASTALI**

24/07/2019

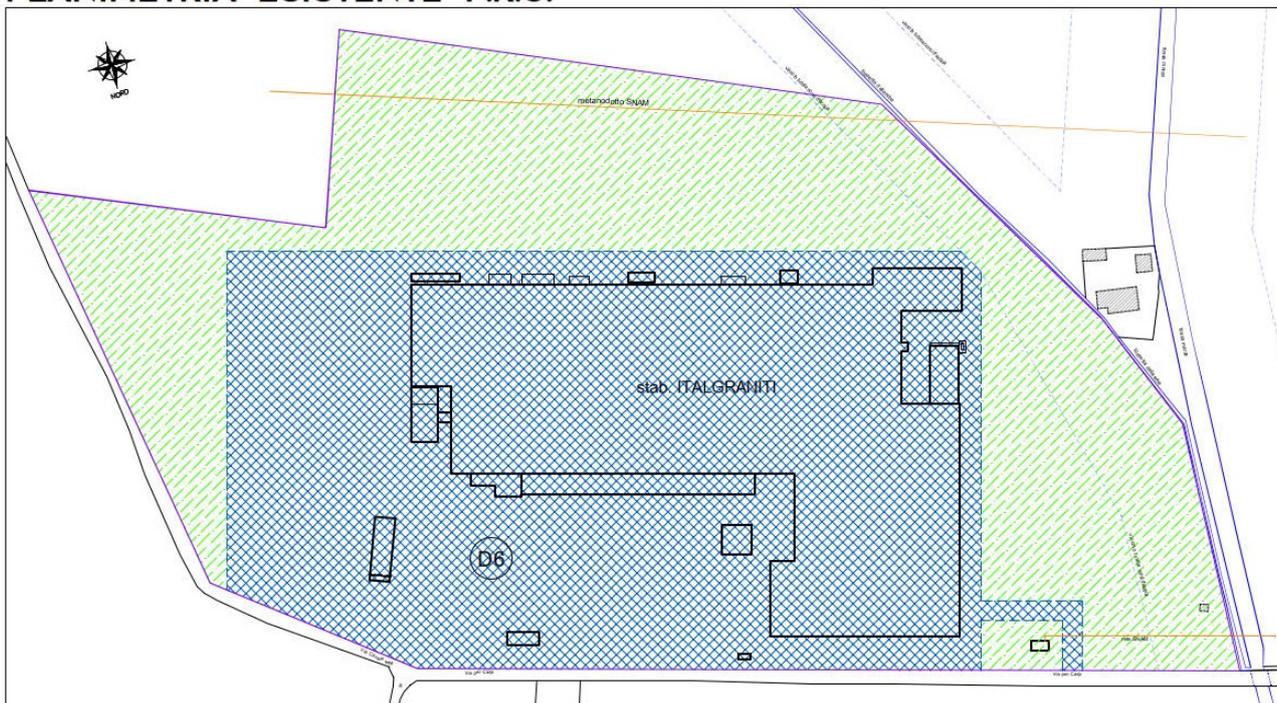
| foglio | mappali        | superficie     |
|--------|----------------|----------------|
| 4      | 109            | 71.963         |
| 4      | 124            | 18             |
| 4      | 173            | 343            |
| 4      | 200            | 63             |
| 4      | 207            | 278            |
| 4      | 208            | 361            |
| 4      | 209            | 4.857          |
| 4      | 210            | 2.774          |
| 4      | 211            | 158            |
| 4      | 214            | 896            |
| 4      | 215            | 97             |
| 4      | 229            | 435            |
| 4      | 236            | 84             |
| 4      | 237            | 667            |
| 4      | 243            | 794            |
| 4      | 258            | 101            |
| 4      | 259            | 69             |
| 4      | 260            | 238            |
| 4      | 104            | 39             |
| 4      | 117            | 427            |
| 4      | 123            | 141            |
| 4      | 191            | 5.631          |
| 4      | 193            | 2.664          |
| 4      | 195            | 29.436         |
| 4      | 197            | 4.699          |
| 4      | 213            | 16.504         |
| 4      | 216            | 1.347          |
|        | <b>sommano</b> | <b>145.084</b> |

## 2.2) Dati Urbanistici

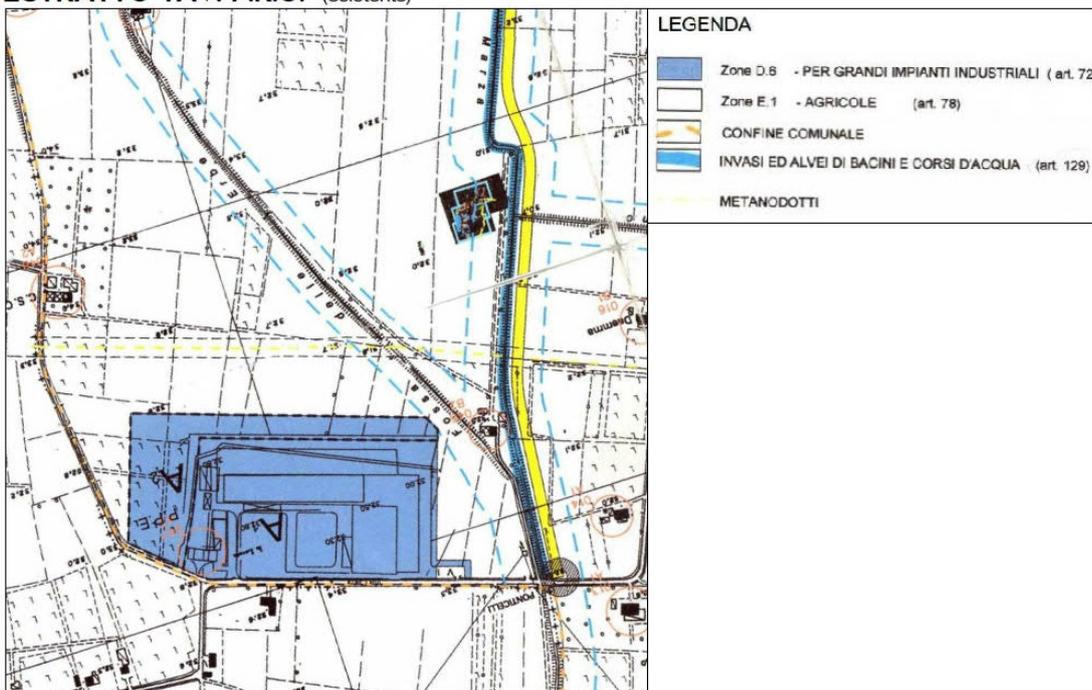
### DATI URBANISTICI

|   |   |            |
|---|---|------------|
|    | Sup. territoriale (catasto propr. ITALGRANITI)  | 145.084 mq |
|    | Sup. fondiaria edificabile da R.U.E. vigente  | 82.568 mq  |
|    | Area in progetto da trasformare in "Zona D.6 per grandi impianti industriali"   | 37.152 mq  |
|    | Sup. fondiaria (esistente+progetto)<br>82.568 + 37.152 = 119.720 mq   | 119.720 mq |
|    | Area agricola ESISTENTE   | 62.516 mq  |
|    | Variante urbanistica - Area da trasformare in "Zona D.9 - Dotazioni ecologiche ambientali per zone produttive"<br>145.084 - (82.568 + 37.152 + 4.800) = 20.564 mq | 20.564 mq  |
|    | Parcheggi Privati di uso Pubblico (art. 122)  | 4.800 mq   |
| <b>Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G. esistente)</b>                      |   |            |
| superficie edificabile ammessa dal P.P. = 37.183 mq                                 |   |            |
| rustico demolito (variante al P.P.) = 650 mq  |   |            |
| sommano = 37.833 mq   |   |            |
| <b>Superficie utile esistente (netta da muri)</b> 35.418 mq                         |   |            |
| <b>Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G.+variante in progetto)</b>           |   |            |
| superficie edificabile ammessa P.R.G. = 37.833 mq                                   |   |            |
| variante urbanistica in progetto 37.152 x 0,50 = 18.576 mq                          |   |            |
| acquisizione capacità edificatoria da ex CORMO = 3.000 mq                           |   |            |
| sommano = 59.409 mq   |   |            |
| <b>Superficie utile in progetto (netta da muri)</b> 19.545 mq                       |   |            |
| ampliamento stabilimento piano terra = 19.134 mq                                    |   |            |
| ampliamento uffici e spogliatoi piano terra = 535 mq                                |   |            |
| ampliamento uffici primo piano = 518 mq   |   |            |
| demolizione palazzina uffici e servizi (piano terra) = -369 mq                      |   |            |
| demolizione palazzina uffici (primo piano) = -217 mq                                |   |            |
| demolizione porzione di capannone (piano terra) = -56 mq                            |   |            |
| sommano 19.545 mq   |   |            |
| <b>Superficie utile totale (esistente+VARIANTE)</b> 54.963 mq                       |   |            |
| 35.418 + 19.545 = 54.963 mq   |   |            |
|  | <b>Verde - Sup. Permeabile</b>  |            |
| Sf = 119.720 mq   |   |            |
| Su = 35.418 + 19.545 = 54.963 mq  |   |            |
| 119.720 - 54.963 = 64.757 mq  |   |            |
| da P.R.G. 64.757 x 50% = 32.379 mq  |   |            |
| in progetto A+B+C+D+E+F 6.936 mq  |   |            |
| in progetto (zona D9) - (G) 20.564 mq   |   |            |
| sommano 27.500 mq   |   |            |
| <b>27.500 mq</b>  |   |            |
|  | <b>Alberi mitigazione (in progetto)</b> - pero da fiore, prunus a foglie rosse, acero campestre   |            |
|  | <b>Filari alberature mitigazione (esistenti)</b> - pioppi cipressini  |            |
|  | <b>Filari alberature mitigazione (progetto)</b> - carpino bianco  |            |
|  | <b>Bacino di laminazione (impianto di mitigazione)</b>  | 5.230 mc   |
|  | <b>Parcheggi di pertinenza P3</b><br>in progetto 8.525+1.890=10.415 mq (262 auto+8 autocarri)   | 10.415 mq  |
|  | <b>Parcheggi PUBBLICI PP</b>  | 10.722 mq  |
| parcheggi pubblici in progetto 6.600 mq di cui:                                     |   |            |
| PP da Variante Urbanistica in progetto = 4.800 mq                                   |   |            |
| PP da Sup. Fondiaria = 1.800 mq   |   |            |
| parcheggi pubblici monetizzati P.P.E. "Impronta Italgraniti"                        |   |            |
| convenzione urbanistica delibera G.C. n. 45 del 22.03.2004 = 4.122 mq               |   |            |
| sommano 10.722 mq   |   |            |
| 54.963 x 5/100 = 2.748 mq   |   |            |
| posti auto 1/25 mq da cui   |   |            |
| 2.748/25 = 110 posti auto da P.R.G.   |   |            |
| posti auto in progetto n. 122   |   |            |
| <b>122 posti auto</b>   |   |            |

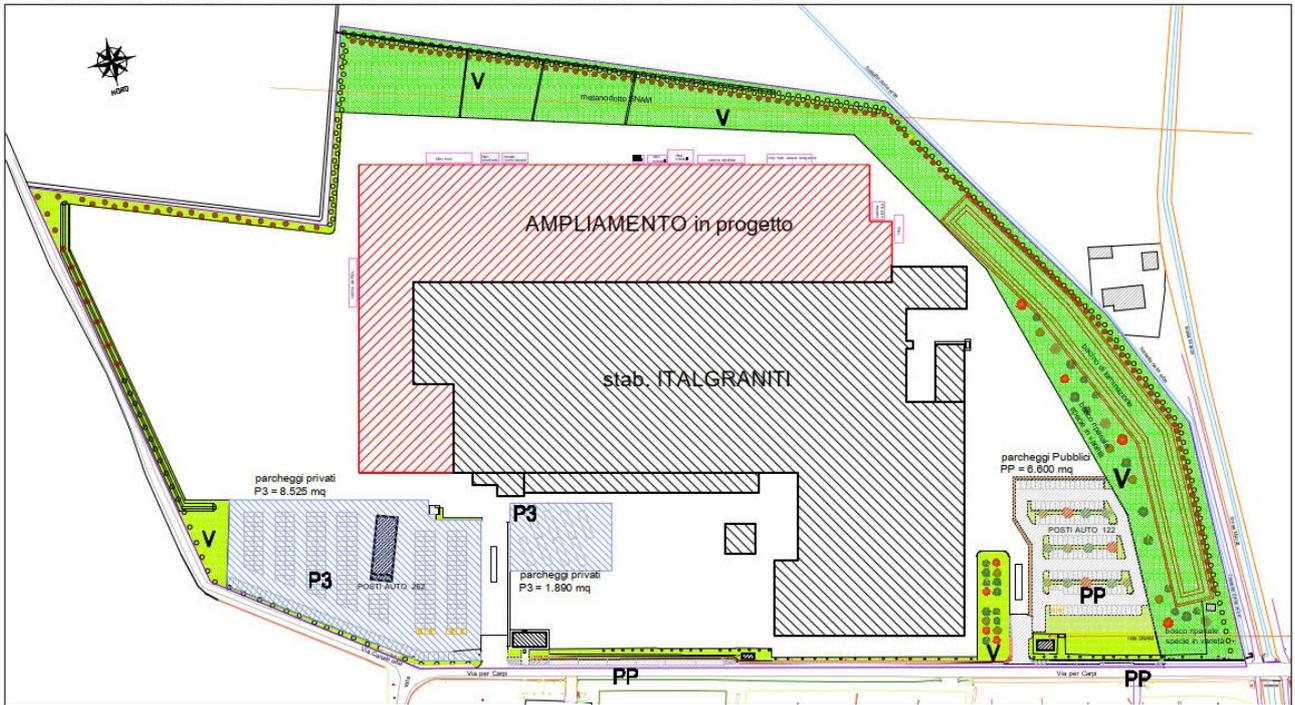
# PLANIMETRIA ESISTENTE P.R.G.



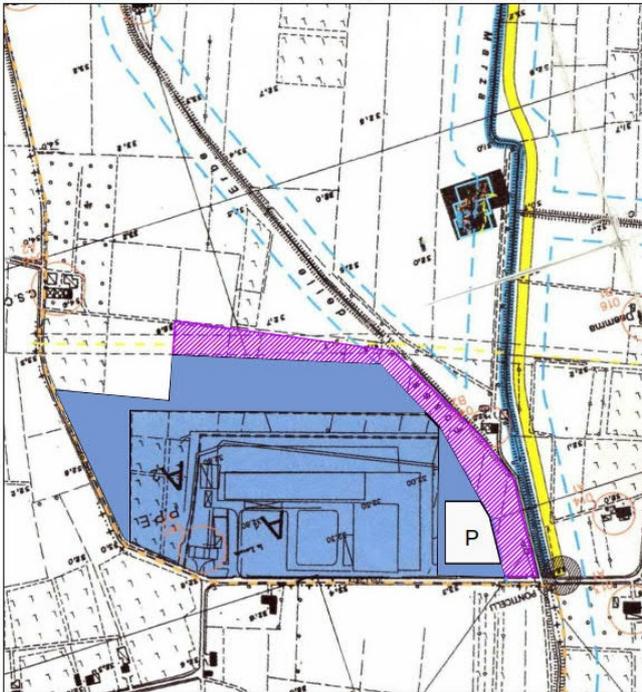
## ESTRATTO TAV. P.R.G. (esistente)



# PLANIMETRIA PROGETTO VARIANTE URB.



ESTRATTO TAV. P.R.G. (progetto variante urb.)



## LEGENDA

-  Zone D.6 - PER GRANDI IMPIANTI INDUSTRIALI ( art. 72)
-  Zone E.1 - AGRICOLE (art. 78)
-  CONFINE COMUNALE
-  INVASI ED ALVEI DI BACINI E CORSI D'ACQUA (art. 129)
-  METANODOTTI
-  Zone D.9 - DOTAZIONI ECOLOGICHE AMBIENTALI PE ZONE PRODUTTIVE (art. 74 bis)
-  ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO (art. 122)

### **3) PARCHEGGI PUBBLICI - pedonale**

#### **3.1) Parcheggi pubblici**

Il progetto prevede di creare un'area privata da destinare ai parcheggi di uso pubblico per complessivi 122 posti auto, delimitata da filari di alberature.

Si prevede anche di realizzare delle aree di sosta per autocarri delle materie prime, sull'area di proprietà Itagraniti adiacente a Via per Carpi, in prossimità del nuovo accesso sul lato nord/ovest del comparto.

La superficie in progetto destinata a Parcheggi di uso pubblico è di 6.600 mq a cui si devono aggiungere 4.122 mq di superficie per Parcheggi Pubblici monetizzata e previsti nel P.P.E. denominato "Impronta Itagraniti", come da delibera di G.C. n. 45 del 22.03.2004.

#### **3.2) Pedonale di uso pubblico**

Si prevede di realizzare un percorso pedonale che collega il nuovo parcheggio di uso pubblico, con l'ingresso dello stabilimento Itagraniti, su di un'area in proprietà, posta adiacente a Via per Carpi. Il pedonale sarà rialzato di circa 20 cm rispetto alla sede stradale di Via per Carpi, completamente asfaltato con idonea segnaletica verticale ed orizzontale.

### **4) AREE VERDI - superficie permeabile**

La superficie permeabile prevista dal P.R.G.:

Sf = 119.720 mq

Su = 35.418 + 19.545 = 54.963 mq

119.720 - 54.963 = 64.757 mq

da P.R.G. 64.757 x 50% = 32.379 mq

in progetto 6.936 mq

in progetto (zona D.9) 20.564 mq

sommano 27.500 mq 27.500 mq \*\*

\*\* a compenso viene realizzato un'opera di mitigazione (bacino di laminazione) come previsto dagli artt. 66 e 70 del P.R.G.

Il nuovo bacino di laminazione sarà un'area verde realizzata con una pendenza del 2%, in modo da consentire un rapido deflusso delle acque meteoriche, per cui non sono previsti ristagni d'acqua; si prevede lo svuotamento del canale al cessare dell'evento atmosferico in modo da non favorire la

proliferazione di insetti ematofagi a rischio sanitario.

Dal dimensionamento analitico (**V. relazione idraulica A.23.02**), si evince che il bacino di laminazione del comparto, deve avere una capacità di 2.769 mc, mentre il progetto prevede un bacino di laminazione con una capacità di 5.230 mc.

Attualmente sul perimetro del comparto è presente un doppio filare di pioppi cipressini sui lati sud e un singolo filare sui lati est e ovest, mentre sul lato nord (fronte via per Carpi) sono piantumate degli alberi autoctoni in essenze varie e una siepe.

Si prevede di realizzare una mitigazione su tutta l'area verde del comparto Italgraniti, in particolare:

- messa a dimora di un terzo filare sul perimetro del lato sud di carpino bianco;
- messa a dimora di un secondo filare sul perimetro dei lati est e ovest di carpino bianco;
- messa a dimora di alberi autoctoni in varietà (pero da fiore, prunus a foglia rossa e acero campestre) nell'area verde limitrofa al bacino di laminazione (lati sud e ovest).

Verrà realizzato anche un idoneo impianto di irrigazione suddiviso per zone per la manutenzione del verde.

Il nuovo bacino di laminazione sarà un'area verde realizzata con una pendenza del 2%, in modo da consentire un rapido deflusso delle acque meteoriche, per cui non sono previsti ristagni d'acqua, , si prevede lo svuotamento del canale al cessare dell'evento atmosferico in modo da non favorire la proliferazione di insetti ematofagi a rischio sanitario.



**Foto 1 Verde ESISTENTE lati ovest e sud**

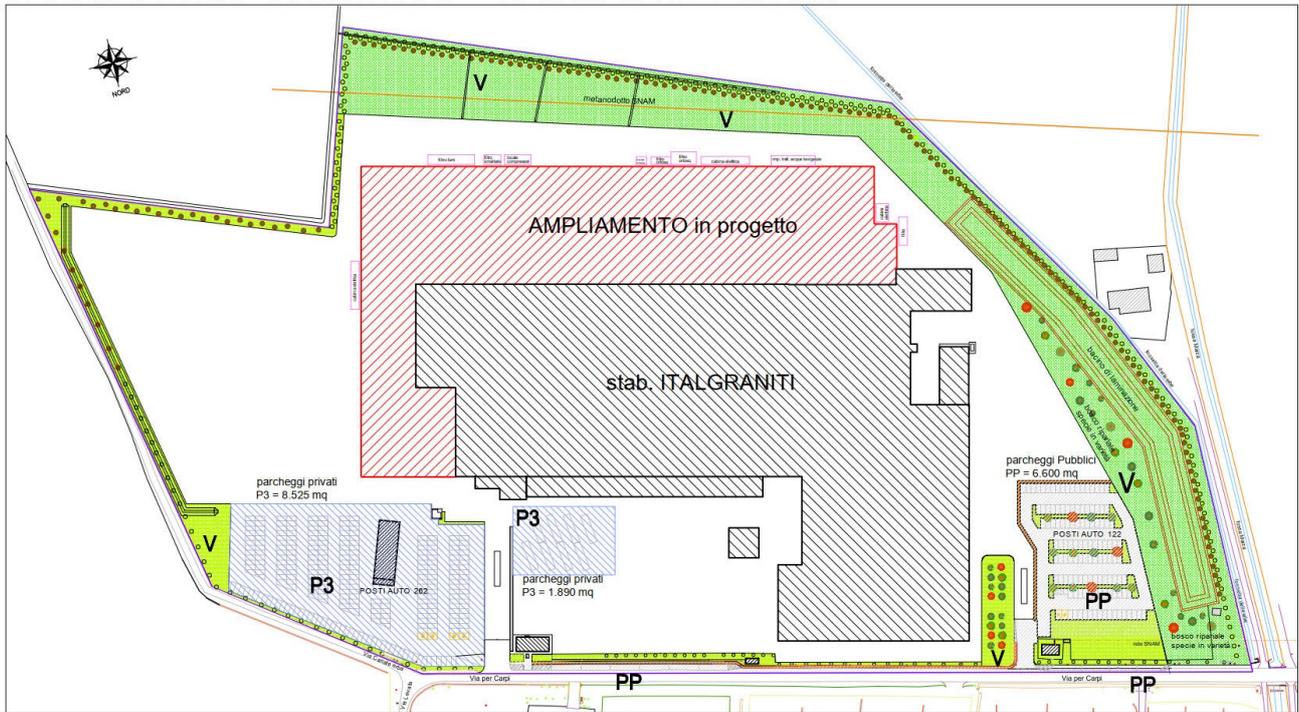


**Foto 2 Verde PROGETTO lati ovest e sud**



**Foto 3 Verde PROGETTO lato ovest zona bacino di laminazione**

# PLANIMETRIA PROGETTO VARIANTE URB.



## LEGENDA

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <b>Verde - Sup. Permeabile</b><br>Sf = 119.720 mq<br>Su = 35.418+19.545 = 54.963 mq<br>$119.720 - 54.963 = 64.757$ mq<br>da P.R.G. $64.757 \times 50\% = 32.379$ mq<br>in progetto A+B+C+D+E+F 6.936 mq<br>in progetto (zona D9) - (G) <u>20.564 mq</u><br>sommano 27.500 mq   | <b>27.500 mq</b>                              |
|  | <b>Alberi mitigazione (in progetto)</b> - pero da fiore, prunus a foglie rosse, acero campestre  |   |
|  | <b>Filari alberature mitigazione (esistenti)</b> - pioppi cipressini   |   |
|  | <b>Filari alberature mitigazione (progetto)</b> - carpino bianco   |   |
|  | <b>Bacino di laminazione</b> (impianto di mitigazione)   | <b>5.230 mc</b>                               |
|  | <b>Parcheggi di pertinenza P3</b><br>in progetto $8.525+1.890=10.415$ mq (262 auto+8 autocarri)  | <b>10.415 mq</b>                              |
|  | <b>Parcheggi PUBBLICI PP</b><br>parcheggi pubblici in progetto 6.600 mq di cui:<br>PP da Variante Urbanistica in progetto = 4.800 mq<br>PP da Sup. Fondiaria = 1.800 mq<br>parcheggi pubblici monetizzati P.P.E. "Impronta Italgraniti"<br>convenzione urbanistica delibera G.C. n. 45 del 22.03.2004 = <u>4.122 mq</u><br>sommano <u>10.722 mq</u><br>$54.963 \times 5/100 = 2.748$ mq<br>posti auto 1/25 mq da cui<br>$2.748/25 = 110$ posti auto da P.R.G.<br>posti auto in progetto n. 122 | <b>10.722 mq</b><br><br><b>122 posti auto</b> |

## **5) PROPOSTA DI NORMA**

### **Art. 74 bis – Zone D.9 – Dotazioni ecologiche ambientali per zone produttive**

Le zone D.9 sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti produttivi, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

Le dotazioni sono volte in particolare:

- alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione del loro inquinamento;
- alla gestione integrata del ciclo idrico;
- alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;
- al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano;
- alla raccolta differenziata dei rifiuti.

Rientrano tra le dotazioni ecologiche e ambientali anche gli spazi di proprietà privata che concorrono al raggiungimento delle finalità sopraesposte.

Nelle zone D.9 non è ammessa l'edificazione fatta eccezione per i manufatti a servizio degli eventuali impianti necessari per l'ottimale gestione delle dotazioni.

*Silea engineering s.r.l.*  
(Arch. Elisa Barbieri)

