

Comune	SAN MARTINO IN RIO (RE)		tav.	vu.31.02
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		COMUNE	
Oggetto	Ampliamento stabilimento ceramico Via per Carpi n. 54 San Martino in Rio (RE) VARIANTE URBANISTICA Progetto RELAZIONE TECNICA		Riferimento	
			Data	ottobre 2019
			Scala	
			Revisione	rev. 02 del 05/10/2020
<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p>Silea engineering s.r.l. società di ingegneria</p> <p>Via Pier Paolo Pasolini 23 41123 Modena Tel. 059/3367125</p> <p>cap. sociale € 10.000,00 p.iva 02978780365 info@sileaeng.com</p> <p>progettista: arch. ELISA BARBIERI</p> </div> </div>				



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

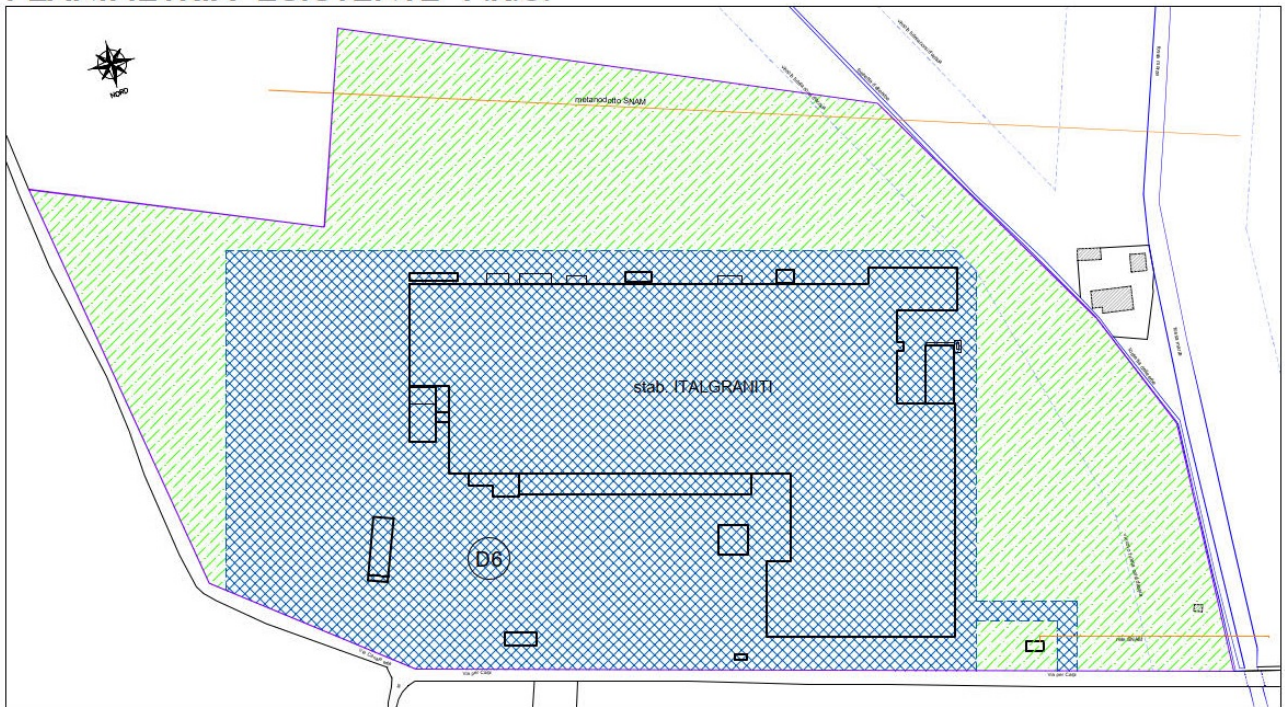
foglio	mappali	superficie
4	109	71.963
4	124	18
4	173	343
4	200	63
4	207	278
4	208	361
4	209	4.857
4	210	2.774
4	211	158
4	214	896
4	215	97
4	229	435
4	236	84
4	237	667
4	243	794
4	258	101
4	259	69
4	260	238
4	104	39
4	117	427
4	123	141
4	191	5.631
4	193	2.664
4	195	29.436
4	197	4.699
4	213	16.504
4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

2.2) Dati Urbanistici

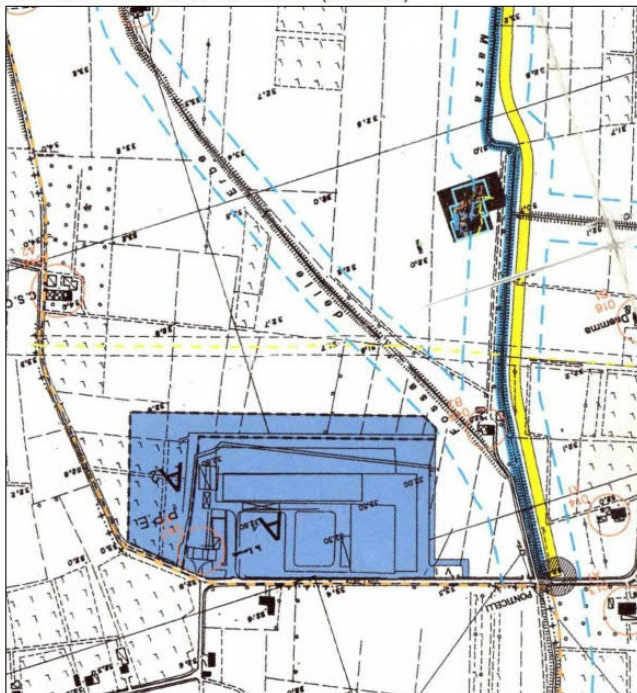
DATI URBANISTICI

	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) $82.568 + 37.152 = 119.720$ 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" $145.084 - (82.568 + 37.152 + 4.800) = 20.564$ mq	20.564 mq
	Parcheggi Privati di uso Pubblico (art. 122)	4.800 mq
Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G. esistente)		
superficie edificabile ammessa dal P.P. = 37.183 mq		
rustico demolito (variante al P.P.) = 650 mq		
sommano = 37.833 mq		37.833 mq
Superficie utile esistente (netta da muri)		35.418 mq
Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G. + variante in progetto)		
superficie edificabile ammessa P.R.G. = 37.833 mq		
variante urbanistica in progetto $37.152 \times 0,50 = 18.576$ mq		
acquisizione capacità edificatoria da ex CORMO = 3.000 mq		
sommano = 59.409 mq		59.409 mq
Superficie utile in progetto (netta da muri)		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		
Superficie utile totale (esistente+VARIANTE)		54.963 mq
$35.418 + 19.545 = 54.963$ mq		
	Verde - Sup. Permeabile	
Sf = 119.720 mq		
Su = $35.418 + 19.545 = 54.963$ mq		
$119.720 - 54.963 = 64.757$ mq		
da P.R.G. $64.757 \times 50\% = 32.379$ mq		
in progetto A+B+C+D+E+F = 6.936 mq		
in progetto (zona D9) - (G) = 20.564 mq		
sommano = 27.500 mq		27.500 mq
	Alberi mitigazione (in progetto) - pero da fiore, prunus a foglie rosse, acero campestre	
	Filari alberature mitigazione (esistenti) - pioppi cipressini	
	Filari alberature mitigazione (progetto) - carpino bianco	
	Bacino di laminazione (impianto di mitigazione)	5.230 mc
	Parcheggi di pertinenza P3 in progetto $8.525 + 1.890 = 10.415$ mq (262 auto+8 autocarri)	10.415 mq
	Parcheggi PUBBLICI PP	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 Italgranti"		
convenzione urbanistica delibera G.C. n. 45 del 22.03.2004 = 4.122 mq		
sommano = 10.722 mq		
$54.963 \times 5/100 = 2.748$ mq		
posti auto 1/25 mq da cui		
$2.748/25 = 110$ posti auto da P.R.G.		
posti auto in progetto n. 122		122 posti auto

PLANIMETRIA ESISTENTE P.R.G.



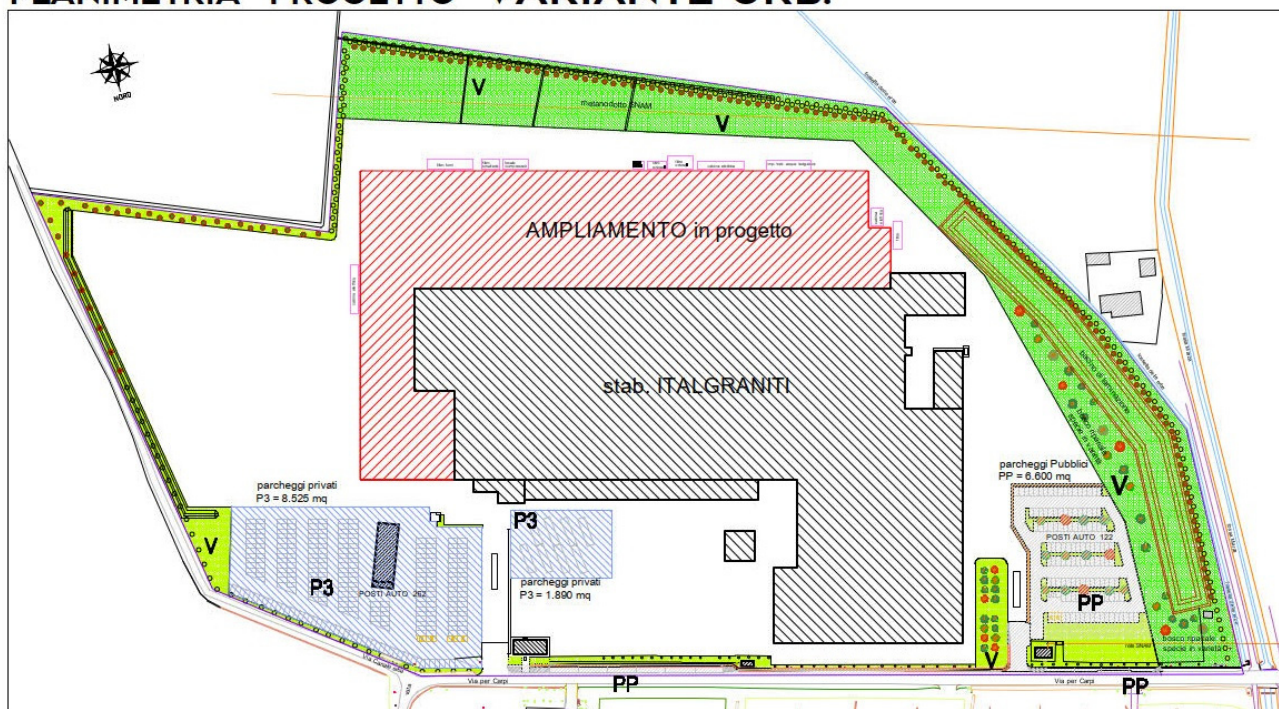
ESTRATTO TAV. P.R.G. (esistente)



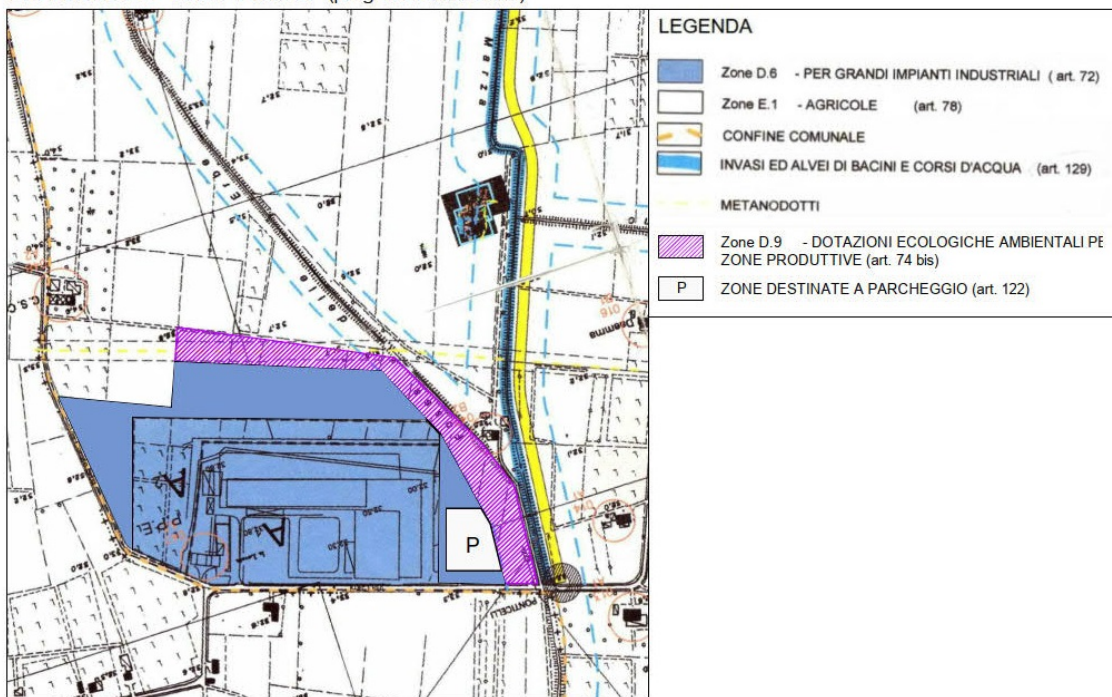
LEGENDA

- Zone D.8 - 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

PLANIMETRIA PROGETTO VARIANTE URB.



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



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 Italgraniti", 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 Italgraniti, 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

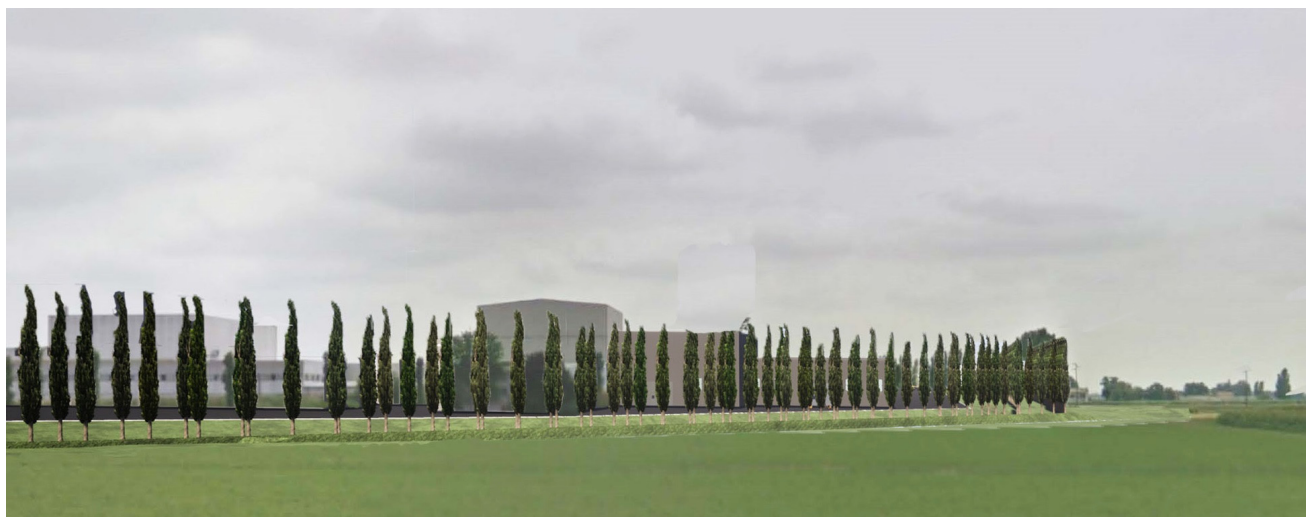
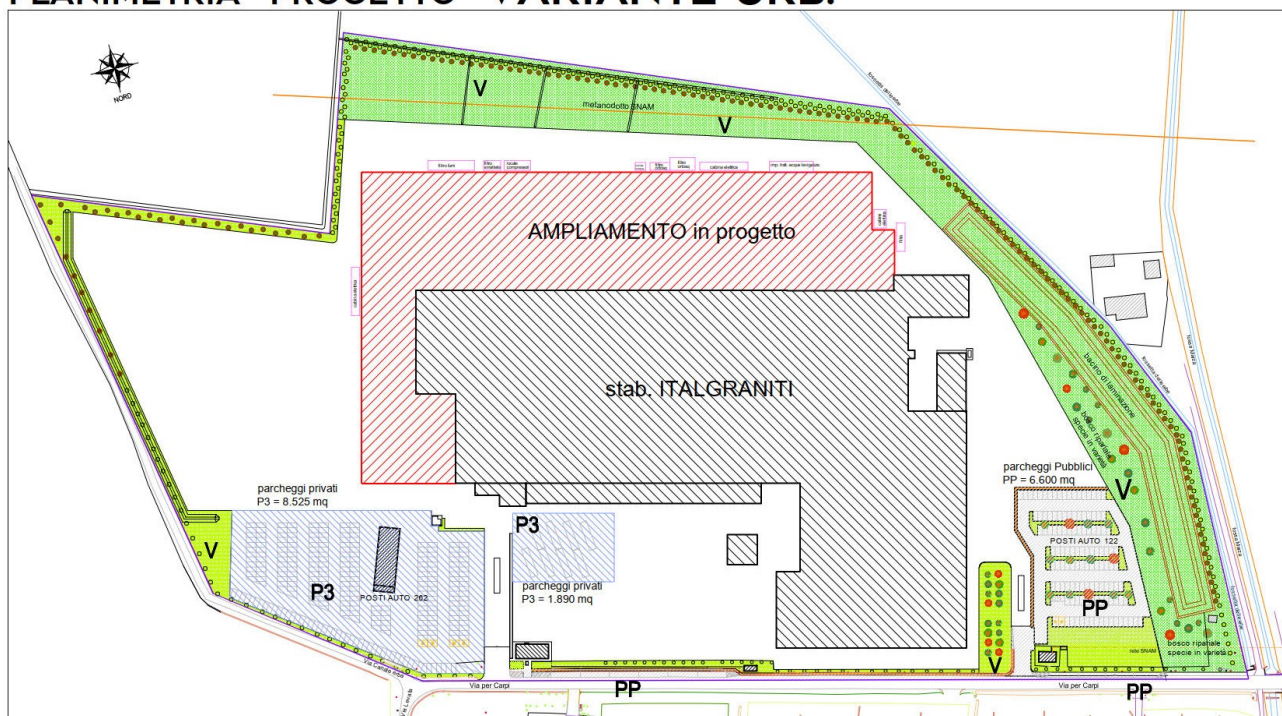


Foto 2 Verde PROGETTO lati ovest e sud



Foto 3 Verde PROGETTO lato ovest zona bacino di laminazione

PLANIMETRIA PROGETTO VARIANTE URB.



LEGENDA



Verde - Sup. Permeabile

Sf = 119.720 mq
Su = 35.418 + 19.545 = 54.963 mq
119.720 - 54.963 = 64.757 mq

da P.R.G. $64.757 \times 50\% = 32.379$ mq

in progetto A+B+C+D+E+F 6.936 mq

in progetto (zona D9) - (G) 20.564 mq
sommario 27.500 mq

27.500 mq



Alberi mitigazione (in progetto) - pero da fiore, prunus a foglie rosse, acero campestre



Filari alberature mitigazione (esistenti) - pioppi cipressini



Filari alberature mitigazione (progetto) - carpino bianco



Bacino di laminazione (impianto di mitigazione)

5.230 mc



Parcheggi di pertinenza P3

in progetto $8.525 + 1.890 = 10.415$ mq (262 auto + 8 autocarri)

10.415 mq



Parcheggi PUBBLICI PP

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

sommario 10.722 mq

10.722 mq

$54.963 \times 5/100 = 2.748$ mq

posti auto 1/25 mq da cui

$2.748/25 = 110$ posti auto da P.R.G.

posti auto in progetto n. 122

122 posti auto

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)

