

Comune	SAN MARTINO IN RIO (RE)	tav.	vu.31 ₀₁
Committente	ITALGRANITI GROUP s.p.a. Via Radici in Piano 355 Casinalbo (formigine-MO)	variante urbanistica	
Proprietà	SARDALEASING S.p.A. Sede Via IV Novembre 27 Sassari	COMUNE	
Oggetto	<p>Ampliamento stabilimento ceramico Via per Carpi n. 54 San Martino in Rio (RE)</p> <p>VARIANTE URBANISTICA</p> <p>Progetto</p> <p>RELAZIONE TECNICA</p>	Riferimento	
		Data	ottobre 2019
		Scala	
		Revisione	rev. 01 del 03/07/2020
 <p>Silea engineering s.r.l. società di ingegneria Via Pier Paolo Pasolini 23 41123 Modena Tel. 059/3367125 cap. sociale € 10.000,00 p.iva 02978780365 info@sileaeng.com progettista: arch. ELISA BARBIERI</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)	TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA	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 = 62.526 mq.
- sommano 145.084 mq

2) DIMENSIONE DELL'INTERVENTO

La variante urbanistica riguarda una superficie di 41.280 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.01 *planimetria generale* e tav. U.02.01 *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

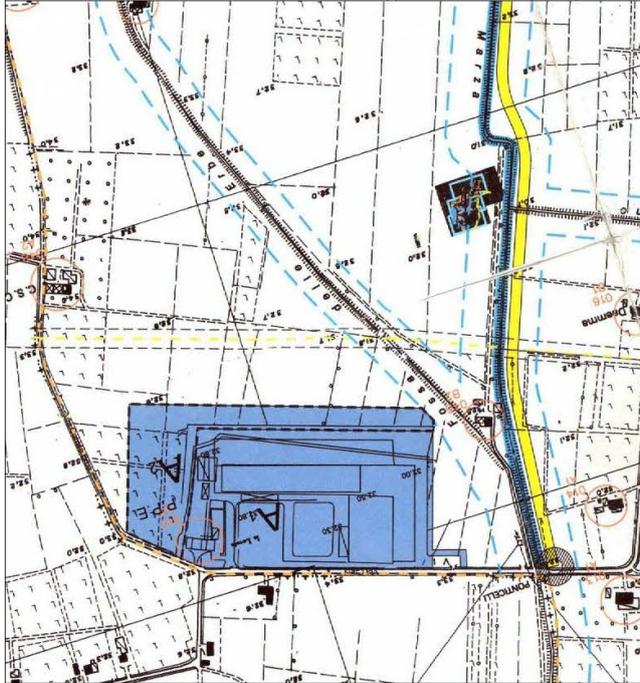
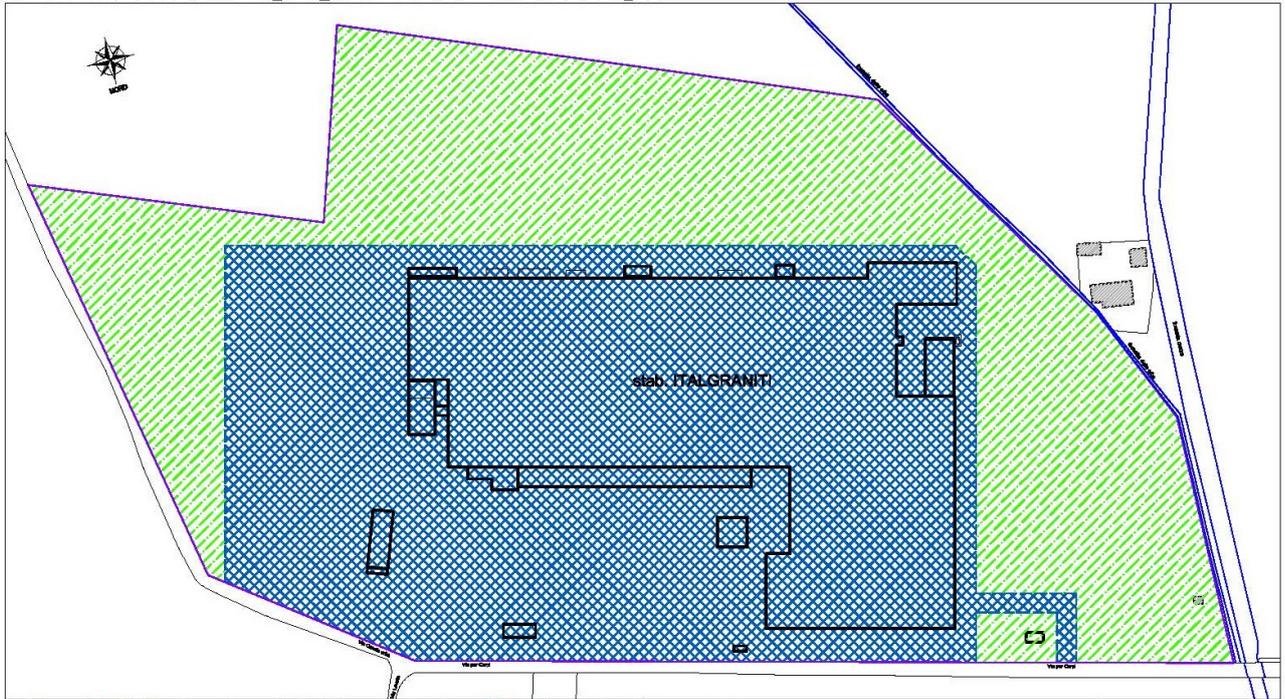
foglio	mappali	superficie
4	109	71.963
4	124	18
4	173	343
4	200	63
4	207	278
4	208	361
4	209	4.857
4	210	2.774
4	211	158
4	214	896
4	215	97
4	229	435
4	236	84
4	237	667
4	243	794
4	258	101
4	259	69
4	260	238
4	104	39
4	117	427
4	123	141
4	191	5.631
4	193	2.664
4	195	29.436
4	197	4.699
4	213	16.504
4	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"	41.280 mq
	Sup. fondiaria (esistente+progetto) 82.568 + 41.280 = 123.848 mq	123.848 mq
	Area agricola ESISTENTE	62.516 mq
	Area agricola non oggetto di variante urbanistica 145.084 - (82.568 + 41.280) = 21.236 mq	21.236 mq
Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G. esistente)		
superficie edificabile ammessa dal P.P. = 37.183 mq		
rustico demolito (variante al P.P.) = <u>650 mq</u>		
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 41.280 x 0,45 = <u>18.576 mq</u>		
acquisizione capacità edificatoria da ex CORMO = <u>3.000 mq</u>		
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) = <u>-56 mq</u>		
sommano = 19.545 mq		
Superficie utile totale (esistente+VARIANTE) 54.963 mq		
35.418 + 19.545 = 54.963 mq		
	Verde - Sup. Permeabile	
Sf = 123.848 mq		
Su = 35.418 + 19.545 = 54.963 mq		
123.848 - 54.963 = 68.885 mq		
da P.R.G. 68.885 x 50% = 34.443 mq		
in progetto A+B+C+D+E+F 6.936 mq		
in progetto (zona agricola) - G <u>21.236 mq</u>		
sommano 28.172 mq		28.172 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	10.415 mq
in progetto 8.525+1.890=10.415 mq (262 auto+8 autocarri)		
	Parcheggi PUBBLICI PP	10.722 mq
parcheggi pubblici in progetto = 6.800 mq		
parcheggi pubblici monostradali P.P.E. "Impronte Italgranit"		
convenzione urbanistica delibera G.C. n. 45 del 22.03.2004 = <u>4.122 mq</u>		
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		122 posti auto

PLANIMETRIA ESISTENTE P.R.G.

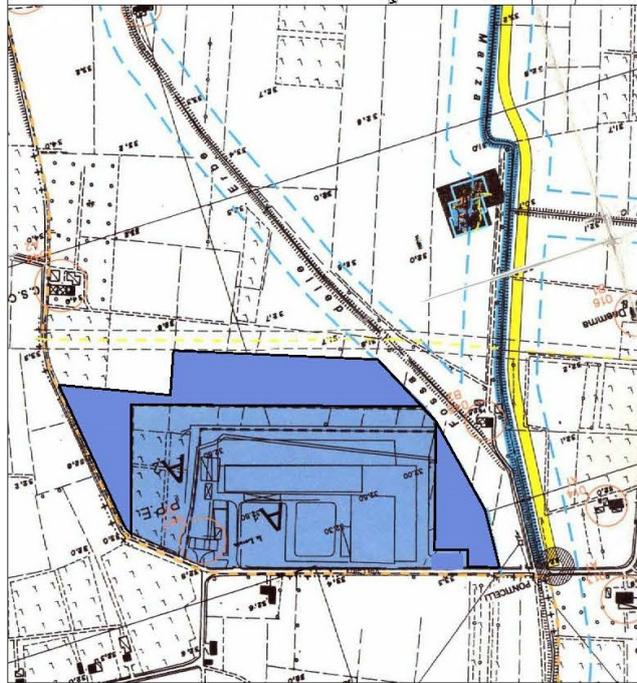
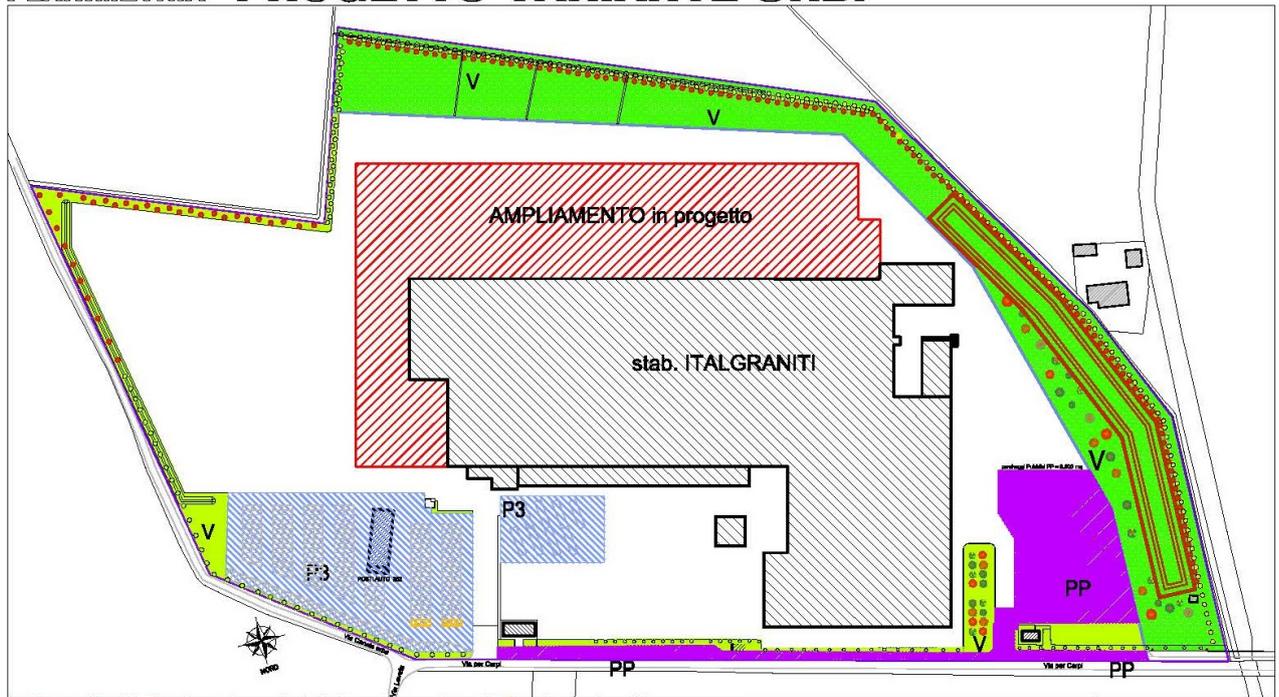


LEGENDA

	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

estratto tav. P.R.G. (esistente)
(SCALA 1:5000)

PLANIMETRIA 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

estratto tav. P.R.G. (variante urb.)
(SCALA 1:5000)

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 = 123.848 mq

Su = 35.418 + 19.545 = 54.963 mq

123.848 - 54.963 = 68.885 mq

da P.R.G. 68.885 x 50% = 34.443 mq

in progetto 6.936 mq

in progetto (zona agricola) 21.236 mq

sommano 28.172 mq 28.172 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.23.01**), 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

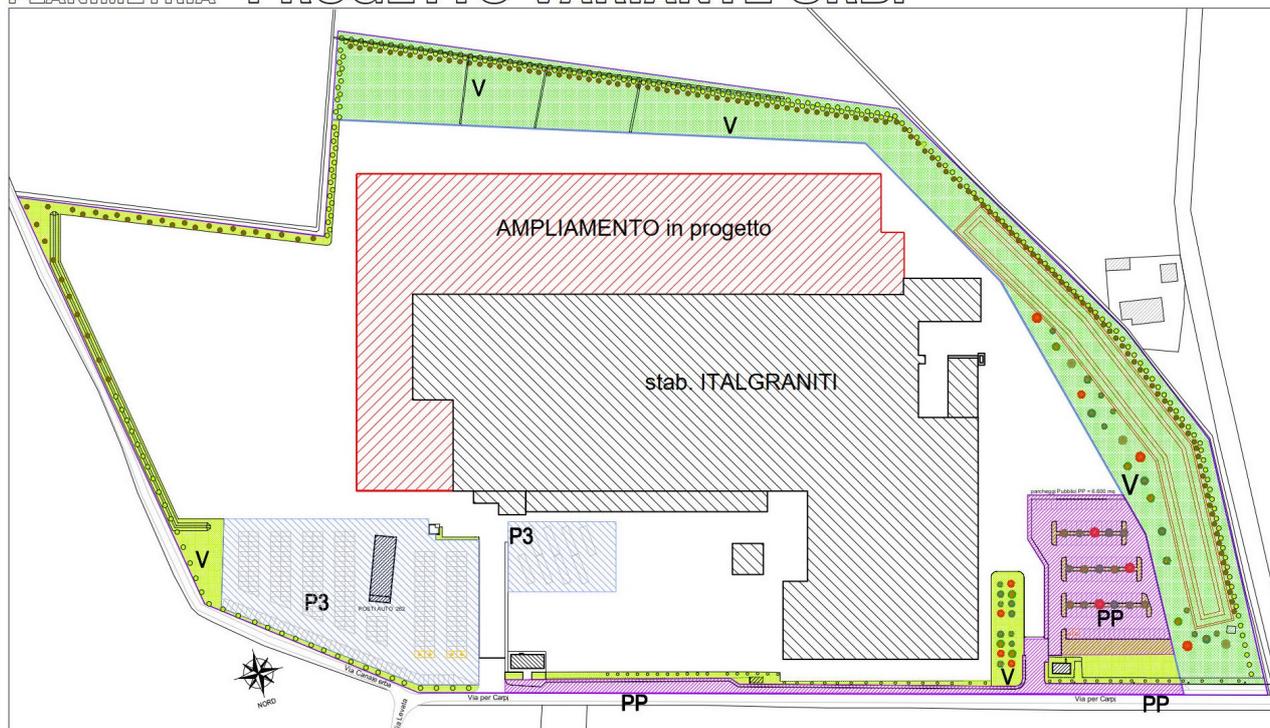


Foto 2 Verde PROGETTO lati ovest e sud



Foto 3 Verde PROGETTO lato ovest zona bacino di laminazione

PLANIMETRIA PROGETTO VARIANTE URB.



LEGENDA

	Verde - Sup. Permeabile Sf = 123.848 mq Su = 35.418+19.545 = 54.963 mq 123.848 - 54.963 = 68.885 mq da P.R.G. 68.885 x 50% = 34.443 mq in progetto A+B+C+D+E+F 6.936 mq in progetto (zona agricola) - G 21.236 mq sommano 28.172 mq	28.172 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 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	10.722 mq 122 posti auto

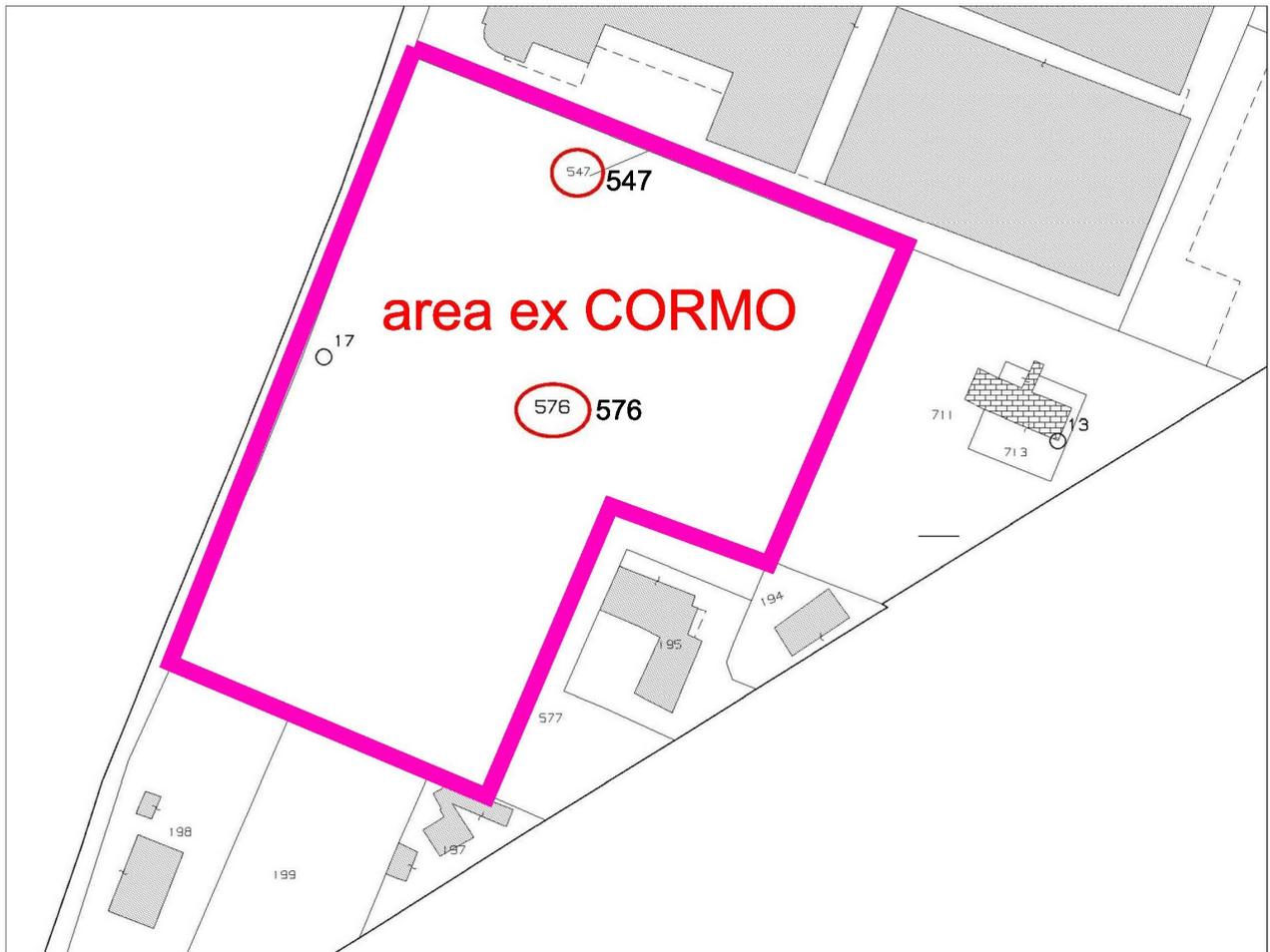
5) TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

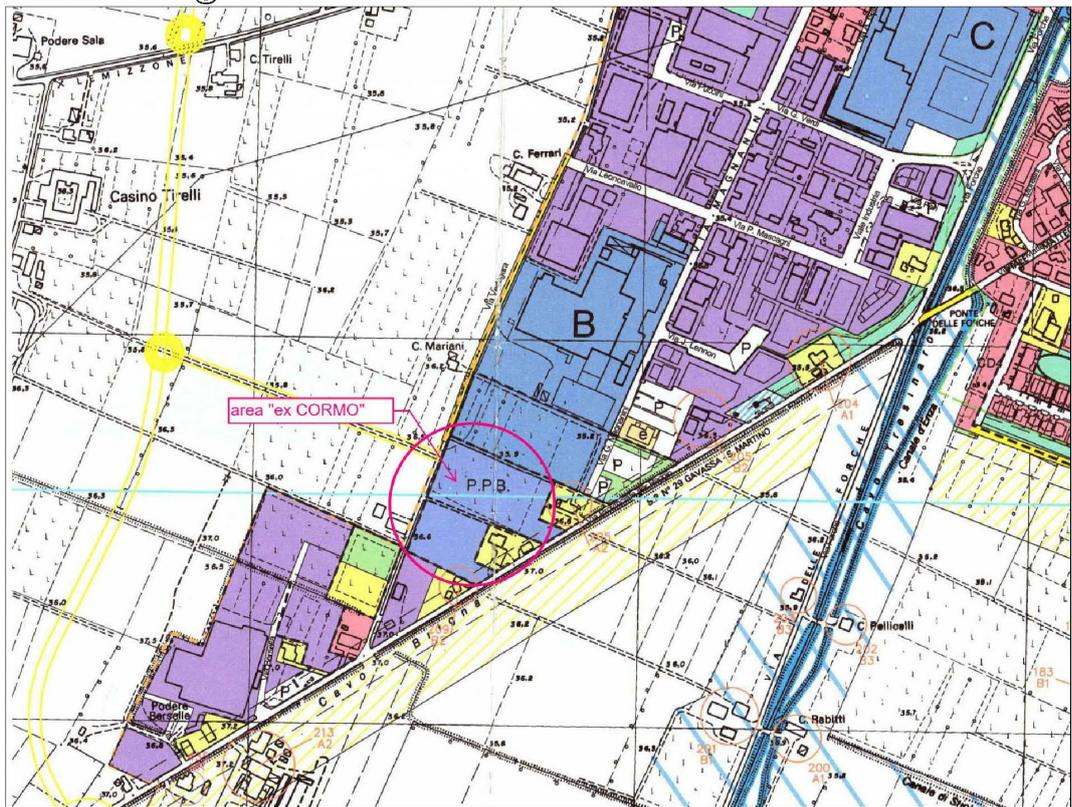
La società Italgraniti Group s.p.a. ha stipulato in data 05/08/2019 repertorio N. 20421 Raccolta N. 15463 con OPEN.CO Società Cooperativa, società in liquidazione (ex Cormo), l'acquisto di una porzione della sola capacità edificatoria di 3.000 mq sul terreno descritto al catasto Terreno del Comune di San Martino in Rio al foglio 5 mappale 576 avente una superficie di ha 1.77.50.

Tale capacità edificatoria di 3.000 mq s'intende trasferire sul compendio immobiliare edificabile Italgraniti sito in Via per Carpi 54 a San Martino in Rio, individuato dal vigente P.R.G. e e dalla variante urbanistica di cui al precedente punto 2.2.

Foto aerea







- Zone D.1 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (art. 67)
- Zone D.2 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO IN RISPETTO DEI PIANI ATTUATIVI DI RIFERIMENTO (art. 68)
- Zone D.3 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE (art. 69)**
- Zone D.4 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTE AMBIENTALE
- Zone D.5 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI ESPANSIONE PER ATTIVITÀ A RISCHIO DI INCIDENTE AMBIENTALE (art. 71)
- Zone D.6 - PER GRANDI IMPIANTI INDUSTRIALI (art. 72)

DATI URBANISTICI (ex CORMO)

	Sup. territoriale (area ex Cormo) <small>P.P. "Zona omogenea D.3 - Industriale ed artigianale di espansione"</small>	17.842 mq
Superficie utile edificabile ammessa (P.R.G. esistente)		
	superficie edificabile ammessa 0,40 mq/mq 17.842 x 0,40 = 7.137 mq	7.137 mq
	Superficie utile edificabile (ceduta a ITALGRANITI)	3.000 mq
	Superficie utile edificabile (residua ex CORMO) 7.137 - 3.000 = 4.137 mq	4.137 mq

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

Elisa Barbieri

