

COMUNE DI CASALGRANDE
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA



COMMITTENTE

CIPA GRES s.p.a.
BELLAVISTA s.p.a.

TITOLO DEL PROGETTO

PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"CIPA GRES"

TITOLO DELLA TAVOLA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

NUM. TAV.	TIMBRO E FIRMA	DATA	AGGIORNAMENTI
01	<i>Il progettista</i>	GIUGNO 2009	sostituzione 26.05.2010

INDICE

<u>INDICE</u>	1
PREMESSA.....	2
1) RAPPORTI CON IL P.R.G. VIGENTE.....	3
2) DESCRIZIONE DELLE VARIANTI art.15 L.R. 47/78	3
3) L'ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO	3
4) DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO.....	4
5) DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
6) VERIFICA DELL'IMPATTO AMBIENTALE	3
7) DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.P.....	5

PREMESSA

La zona produttiva all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato di proprietà della ditta "Cipa Gres" s.p.a. con sede legale in Casalgrande via Statale n°119, e della ditta "Bellavista" s.p.a. con sede legale in Sassuolo via Tien An Men n°19/21, e localizzata a S. Antonino di Casalgrande in via Statale n°119, è classificata dall'attuale PRG come segue:

zona D1.2 (zone produttive esistenti da riqualificare, art.84); zona IR (interventi su edifici esistenti: edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale, art.108); zona FB.5 (zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive, art. 128); e strada di cessione.

La stessa area viene individuata dal N.C.E.U. della provincia di Reggio Emilia al foglio 31 mappale 76 e al foglio 29 mappali 121, 122, 123, 260, 261, 263, 272, 273, 395 e 401.

La proposta di progetto prevede lo schema delle opere di urbanizzazione con individuazione delle aree di cessione e/o d'uso pubblico e lo schema dei fabbricati in progetto, in variante al P.R.G. ai sensi dell' Art. 15 L.R. 47/78 di seguito precisata.

All'atto della stipula della convenzione saranno definite le garanzie finanziarie pari al 100% del costo delle opere compreso di IVA.

1) RAPPORTI CON IL P.R.G. VIGENTE

La zona di nuovo insediamento del Piano Particolareggiato in argomento è evidenziata sulla tavola del vigente P.R.G. con uno specifico perimetro, ed è regolata dagli artt. 15, 17, 18, 19, 21, 23, 26, 27, 45, 80, 81, 82, 84, 97, 98, 108, 122, 123 e 128 delle Norme Vigenti, indicanti le modalità attuative degli interventi nelle zone omogenee D a destinazione produttiva, le potenzialità edificatorie, gli oneri, gli usi ammessi e la modifica dei comparti.

Rispetto al vigente P.R.G. il planivolumetrico proposto all'adozione del Consiglio Comunale modifica leggermente in riduzione il perimetro di suddivisione del comparto d'intervento, al fine di adeguare il perimetro stesso al limite di proprietà a seguito dell'esproprio dell'ANAS per la realizzazione della pedemontana, inoltre comporta alcune modifiche e varianti, a giudizio del tecnico incaricato, sempre rientranti nei limiti previsti dall'art. 15 della Legge Regionale 47/78 comma 4 lettera c.1.

La dotazione complessiva d'aree pubbliche resta attestata sui valori minimi per i nuovi insediamenti produttivi della L.R. 47/78 (modificata ed integrata).

La dotazione d'aree standard (U1 ed U2), è superiore alla dotazione minima prevista dalla legge regionale per i nuovi insediamenti, calcolata sulla base della S.C.p. che il Piano prevede di realizzare, infatti:

-Verde e pedonali minimo da PRG $\geq 5'971,40$ mq

-Verde e pedonali in progetto = $6'013,50$ mq

I parcheggi di cessione d'urbanizzazione primaria, sono quelli previsti dalla dotazione minima prevista dalla legge regionale per i nuovi insediamenti e soddisfano l'intera capacità insediativa prevista nel Piano, infatti:

P.1. (U1 e U3): 1p.a. ogni alloggio = n° 8 alloggi = 8p.a. (Art. 45 NTA)

P.1. (U4): $1p.a./75mq = 97,29/75 = 1,30p.a. = 1p.a.$

P.1. (U41 e U55): $1p.a./200mq = (14'634,96+10'226,98+150,95)/200 =$
 $= 125,06p.a. = 125p.a.$

Parcheggi pubblici minimi richiesti = $8+1+125 = 134$ p.a.

Parcheggi pubblici in progetto = 135p.a.

2) L'ITER DI FORMAZIONE DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato presenta un disegno d'assetto planivolumetrico ampiamente concordato con l'Amministrazione Comunale.

La proposta è stata redatta secondo i seguenti criteri direttori:

- Individuazione della S.C.p. massima realizzabile sulla scorta dell'indice di utilizzazione territoriale;
- Individuazione delle aree di cessione in base alla S.C.p. realizzata e in progetto.
- Individuazione delle aree permeabili;
- Individuazione degli accessi;
- Spostamento del fronte principale dell'azienda verso il nuovo tratto di Pedemontana.

Sulla base di detti criteri ordinatori il tecnico incaricato ha elaborato in via definitiva il progetto planivolumetrico.

3) DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area d'intervento in proprietà, evidenziata dalla Tavola 01 "Estratti P.R.G., catastale e CTR", ha un'estensione complessiva di 59'713,95mq come risulta dalla dimostrazione della ST raffigurata nella Tavola 03.

Come rappresentato nella Tavola 05 "Planimetria stato di fatto", l'area in oggetto è composta da un fabbricato per l'attività produttiva, da un complesso di fabbricati civili e rurali (che costituiscono la zona IR) ed un piazzale asfaltato utilizzato come area di stoccaggio.

L'andamento planoaltimetrico della zona presenta alcuni declivi, uno in particolare è situato al margine del piazzale di stoccaggio esistente, sul quale è in progetto la realizzazione della palazzina uffici, pertanto tale declivio verrà addolcito come raffigurato nella Tavola 18 "Profili e sezioni di progetto".

4) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un ampliamento del fabbricato industriale esistente, l'edificazione di un nuovo fabbricato industriale in corrispondenza dell'attuale piazzale di stoccaggio, l'edificazione di una nuova palazzina uffici sviluppata su tre livelli fuori terra e di un piccolo edificio ad uso portineria e pesa, e la conseguente redistribuzione delle aree di urbanizzazione in relazione agli standard urbanistici del PRG.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (verde, percorsi pedonali e parcheggi P1), oltre che all'individuazione della superficie permeabile come da standard del P.R.G.

La rete fognaria verrà modificata dalla realizzazione di un nuovo tracciato per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai parcheggi pubblici in progetto, ed andrà a scaricare sul fosso di scolo a cielo aperto che circonda un tratto del comparto, come indicato negli elaborati grafici n° 9 e 10. L'area oggetto d'intervento non prevede l'allacciamento e/o l'estensione di reti Enel, gas, acquedotto, telefonica in quanto già adeguatamente servita.

L'individuazione delle opere di U1 e U2 è frutto di una scelta progettuale condivisa con la proprietà, tesa ad una riorganizzazione dell'accessibilità dello

stabilimento verso la viabilità in accoglimento delle indicazioni dettate dal P.R.G. e dell'Amministrazione Comunale di Casalgrande.

Il progetto è teso a riposizionare il fronte dell'azienda verso la Pedemontana posta a nord, e alla realizzazione di un'accessibilità dei mezzi sul fronte di Via Turati in luogo dell'attuale su Via Statale n.467. Il progetto prevede la realizzazione di due aree a parcheggio pubblico, la realizzazione di una pista ciclabile che corre lungo Via Statale n.467 e Via Turati, la realizzazione di un parcheggio automezzi pesanti e vetture sul fronte di Via Turati adiacente all'accesso principale, l'individuazione e realizzazione di verde pubblico sul fronte Pedemontana e via Turati.

I fabbricati in progetto saranno realizzati con tutti gli accorgimenti necessari per rispettare la normativa sul risparmio energetico, dall'utilizzo nelle chiusure opache verticali e orizzontali di idoneo strato di isolamento termico, all'installazione di impianti di climatizzazione ad alta efficienza come pompe di calore che possano recuperare parte del calore prodotto dagli impianti di produzione, fino alla possibilità di realizzare impianti che sfruttano fonti alternative come pannelli solari e/o fotovoltaici.

5) IMPATTO AMBIENTALE

La relazione è finalizzata alla verifica dell'impatto percettivo dei fabbricati oggetto di ampliamento e nuova costruzione di altezza 14,00m fino ad un massimo di 24,00m per strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggi verticali di materie prime, per i quali è necessaria l'autorizzazione dal Consiglio Comunale e previa verifica dell'impatto e della visuale, come specificato dall'art.84 comma 6 delle N.T.A. del PRG vigente.

L'ampliamento si rende necessario per la realizzazione di locali da adibire a deposito materie prime che necessitano di un'altezza di 24,00m, e si concentra sul lato nord-ovest del fabbricato esistente. Lo stabilimento esistente è realizzato con una struttura portante in elementi metallici rivestita in pannelli grecati in lamiera. Si prevede di realizzare il fabbricato in progetto con materiali analoghi all'esistente.

Il fabbricato è circondato da altri capannoni, e risulta evidente come l'inserimento del volume in progetto nel contesto circostante si dimostra completamente privo di impatto ambientale, coerente con la destinazione d'uso della zona e le previsioni urbanistiche Comunali.

6) DATI QUANTITATIVI SIGNIFICATIVI DEL PROGETTO E CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.P.

Il progetto planimetrico fa riferimento ad una Superficie Territoriale (ST) di 59'713,95mq
S.C.p. max realizzabile su U.T.= 26'871,28mq S.C.p. esistente = 15'569,23mq S.C.p. in progetto = 10'226,98mq S.C.p. totale = 25'796,21mq < S.C.p. max realizzabile
Verde e pedonali richiesti da art.26 N.T.A. \geq 5'971,40mq Verde in progetto = 5'236,93mq Ciclabile in progetto = 640,54mq Pedonali in progetto = 136,03mq Verde e pedonali in progetto = 6'013,50mq > Verde e pedonali richiesti
P1 come richiesto da art.45 da N.T.A. \geq 134p.a. Parcheggi in progetto 135p.a. (di cui n. 2p.a. per handicap) = 2'502,96mq

Strada di cessione in progetto: 5'286,93mq

Sassuolo (Mo), Lì 03.06.2009

In fede_____