



**COMUNE DI CASALGRANDE**  
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

COMMITTENTE

**SACMI IMOLA SC**

TITOLO DEL PROGETTO

**PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa privata denominato**  
**CER. EX CONTINENTAL**  
(ai sensi della LR.47/78 modif.)

CODICE SACMI: **WR206040** DATA: **5.5.2010**

DISEGNATO DA: **GEOM. VERDI MAURIZIO**

TITOLO DELLA TAVOLA

**RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE AL PRG**

NUM. TAV. <b>B.</b>	TIMBRO E FIRMA	DATA	AGGIORNAMENTI
	<i>il progettista</i>		17.01.2014
	<i>il committente</i>		



# **RELAZIONE TECNICA**

## **Piano Particolareggiato d'iniziativa privata** **" SACMI EX CER. CONTINENTAL "**

### **PRG Vigente**

La zona produttiva all'interno del perimetro di Piano Particolareggiato di proprietà della ditta "**Sacmi Imola SC** " con sede a Imola Via Selice Provinciale 17/A, è classificata nel PRG Vigente come:

**D3.2** Zone artigianali e miste da trasformare;

**D3.3** Zone artigianali e miste, di nuovo insediamento;

**FB5** Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie;

**GE3** parcheggi pubblici;

inclusi all'interno del perimetro di intervento attuativo.

La planimetria del PRG Vigente è rappresentata nella "Tav. 1V - PRG Vigente".

Allo stato attuale la S.T. risulta = 81018.83mq,

### **PRG Variante**

Il progetto prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica ad uso logistico/produttivo ed una nuova palazzina ad uso uffici, composta da piano primo sotto-strada, piano terra, piano primo e piano secondo, di pertinenza delle attività produttive e logistiche.

All'interno dell'area oggetto d'intervento è prevista la realizzazione di aree di cessione quali parcheggi attrezzati per automezzi pesanti ed autovetture, spazi riservati a verde pubblico.

La variante proposta prevede la redistribuzione delle aree di cessione e di mitigazione in funzione di una progettazione urbanistica che prevede la demolizione dell'edificio esistente, l'individuazione di polo logistico produttivo di aziende societariamente legate al Gruppo SACMI IMOLA SC in parte in locazione in parte in proprietà' in opifici locati fuori Comune.

Il Progetto tiene conto dell'utilizzo prevalente a livello logistico dei fabbricati a servizio della vicina e consociata SACMI FORNI S.P.A.

Da queste premesse industriali discendono le scelte progettuali di collocare i parcheggi pubblici per autocarri e vetture, lungo la strada in corso di costruzione posta ad ovest della proprietà', di collegamento fra la Ceramiche REFIN e il villaggio Artigianale Macina.

Tale viabilità' di importanza fondamentale per la realizzazione di un collegamento ad anello parallelo alla via S. Lorenzo (SP.51) che consente una doppia accessibilità' all'arteria principale, è stata oggetto di stipula di accordo quadro con l'Amministrazione Comunale di Casalgrande all'interno della quale il Comune ha ceduto, previa variante specifica al PRG, un appezzamento di terreno a sud della lottizzazione con l'impegno da parte di SACMI di individuarvi le zone di mitigazione (FB5).

Al fine di un'organica e funzionale distribuzione delle aree di cessione nonché' ad un corretto disegno dei fabbricati.

La sotto zona D3.2 viene sostituita dalla attigua D3.3 di pari superficie, consentendo la demolizione dell'esistente e una progettazione di tipologia e parametri omogenei all'intero intervento. La variazione della sotto zona comporta inoltre una diminuzione sia dei parametri edificatori che di una leggera diminuzione di standard di cessione a favore di un progetto urbanistico uniforme ed organico.

Il progetto prevede oltre ad un leggero ampliamento dell'Area di ST. la collocazione lungo il lato Sud e Ovest delle aree di mitigazione (FB5) in quanto sul fronte S. Lorenzo (SP51) viene collocato il verde privato. L'accessibilità' infine è prevista da ovest per i mezzi pesanti che usufruiscono in tal modo dalla viabilità ad anello mentre direttamente da via S. Lorenzo utilizzando l'accesso esistente, solo per le autovetture.

La norma di attuazione della sottozona D3.3 (ART.91) indicano un'altezza massima di ciascun fronte di mt.12.00 mentre il progetto prevede altezze di mt.14.00 e la deroga per altezze massime di strutture speciali tipo magazzini verticali, stoccaggio verticali di materie prime che richiedono altezze superiori fino a mt.24.00, autorizzati dal Consiglio comunale, previa verifica dell'impatto percettivo attraverso la simulazione dell'immagine da visuali significative come previsto anche nelle sottozone D2 e D1.2.

Pertanto si propone di inserire nelle norme tecniche di attuazione del P.P. in progetto in relazione all'altezza massima il paragrafo che consente le altezze massime come riportate nelle sottozone D2 e D1.2 in considerazione dell'uso di tipo logistico di parte delle strutture e della necessita' di avere un'altezza sufficiente del gancio del carro ponte da terra per movimentare e caricare le merci. Le norme prevedono infine il parametro di V.L. rispetto alle strade e aree pubbliche non inferiore a 0.5 e per le altezze massime di 24mt distanze almeno pari all'altezza della struttura. Il progetto prevede una deroga di tali distanze non già per i fabbricati fronte via S. Lorenzo, ma bensì solo sui due blocchi a ovest di H.24mt, quello a nord in quanto non lo rispetta verso la Cabina Enel di proprietà, esistente lungo il confine nord, di ridotte dimensioni ma che per ragioni di rete non può essere spostata in altro luogo in quanto alimenta anche i lotti artigianali di proprietà Ceramiche REFIN S.p.a. a nord e la seconda deroga rispetto la fascia di mitigazione interposta fra il Villaggio artigianale Macina e le strutture in progetto.

Questa deroga è finalizzata oltre che a soddisfare una esigenza concreta della committenza anche quella di mantenere una linearità, un allineamento prevalente e una pulizia progettuale molto importante per ottenere un eccellente risultato finale.

La Variante consiste in:

1. modifica del perimetro nella zona sud/ovest del P.P., al fine di poter reperire la corretta quantità d'Area di Cessione e di verde FB5, lieve modifica del perimetro nella zona sud/est con inclusione di un mappale in proprietà, con conseguente modifica del perimetro di S.T. in aumento rispetto al perimetro del PRG Vigente, la S.T. PRG VARIANTE da 81018.83 a 82042.30mq ;
2. ridistribuzione delle aree FB5 con aumento delle quantità di superficie FB5 da mq 10224.42 PRG Vigente a mq 10732.88 PRG Variante;
3. modifica della consistenza e sagoma della sotto zona GE.3 in aumento all'interno del perimetro di Comparto in adeguamento alla tavola progettuale d'assetto urbanistico e alle norme di piano, da mq 1758.00 a mq 4152.02;
4. Eliminazione della sotto zona D3.2 a favore della sotto zona D3.3 di pari superficie;
5. Visuale libera in Variante nel lato Nord del Blocco "A" e nel lato Ovest del blocco "D";

La planimetria del PRG Variante è rappresentata nella " Tav. 2V - PRG Variante".

Nella " Tav. 3V -PRG sovrapposizione" si evidenzia, invece, la differenza tra il PRG Vigente ed il PRG Variante.

**DIMOSTRAZIONE SUPERFICI:**

<b>SOTTOZONE</b>	<b>PRG VIGENTE</b>	<b>PRG VARIANTE</b>	<b>DIFFERENZE PRG variante-vigente</b>
<b>ST</b>	81018.83mq	82042.30mq	+1023.47mq
<b>FB5</b>	10224.42mq	10732.88mq	+508.46mq
<b>GE3</b>	1758.00mq	4152.02mq	+2394.02mq
<b>D3.2</b>	25520.84 mq	///	-25520.84mq
<b>D3.3</b>	43515.57mq	67477.27mq	+23961.70mq

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

Sassuolo li:

Il Progettista:\_\_\_\_\_