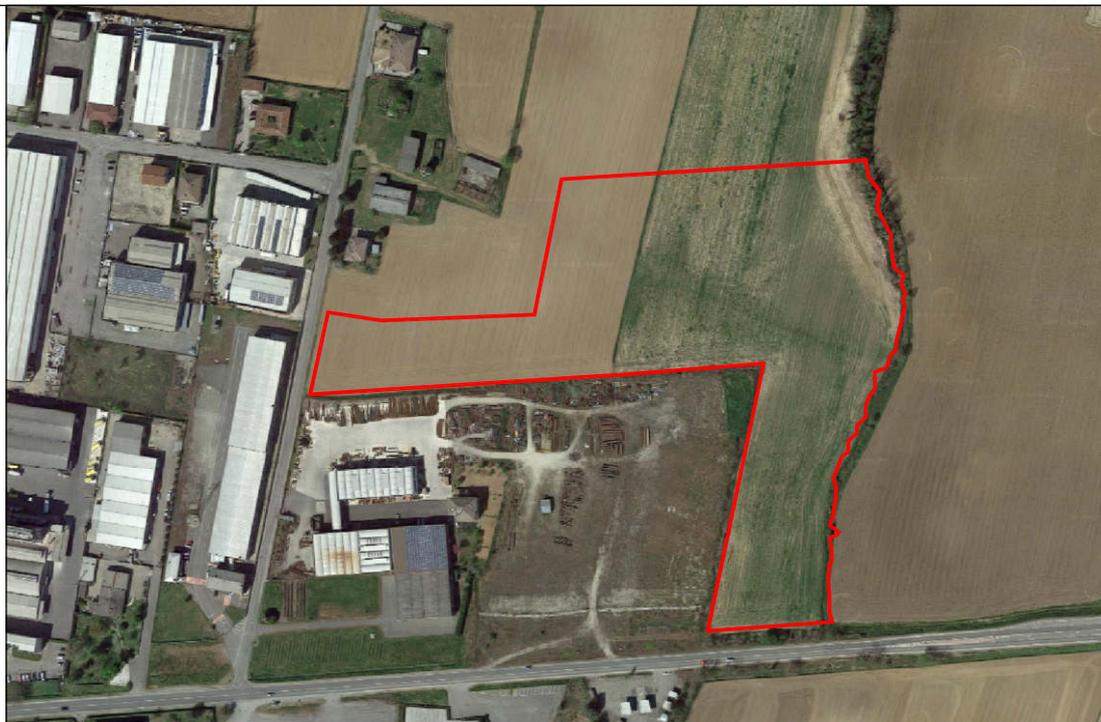


PROGETTO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA DITTA MECCANICA PONTICELLI S.r.l.



	Progetto PRELIMINARE ai sensi art. 17 del D.P.R. 207/2010		Progetto DEFINITIVO ai sensi art. 24 del D.P.R. 207/2010		Progetto ESECUTIVO ai sensi art. 33 del D.P.R. 207/2010
✓	Permesso di Costruire ai sensi art. 17 della L.R. 15/2013		Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi art. 146 del D.lgs. 42/2004	✓	Procedimento Unico ai sensi art. 53 L.R.24/2017

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

COMMITTENTE

Marian S.r.l. Immobiliare

Loc. Il Poggio

29010 Sarmato

Piacenza (Italy)

P.IVA 00984830331

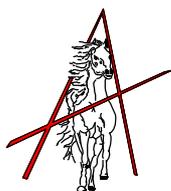
Tel. + 39 0523 887113

E mail immobilmarian@virgilio.it

Legale Rappresentante

Sig. Piero Ponticelli

PROGETTISTA



STUDIO ASSOCIATO ARCHH. ODDI

Corso Matteotti n° 66

29015 Castel San Giovanni

Piacenza (Italy)

Tel. + 39 0523 881310

E mail info@studiooddi.it

Progettista

Arch. Giuseppe Oddi

SCALA

/

ELABORATO n°

1.1

DATA

NOVEMBRE 2021

REVISIONE

00

CODICE LAVORO

CODICE DISEGNO

NOME FILE

//Server/Archivio/Anno 2021/
Imm. Marian-Torneria Sarmato/3

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN AMPLIAMENTO ALLA MECCANICA PONTICELLI S.R.L. IN VIA SITO NUOVO COMUNE DI SARMATO

1) Premessa

La presente relazione riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo in ampliamento delle attività produttive della “Meccanica Ponticelli S.R.L.” storica impresa del settore meccanico con sede in via Sito Nuovo di Sarmato.

Come meglio evidenziato nella relazione Socio Economica allegata, le attività della Meccanica Ponticelli si stanno ampliando per coinvolgere, nella fase di sviluppo, nuove attività connesse alle storiche lavorazioni e necessarie per un ulteriore salto di qualità che consenta di essere sempre competitivi sul mercato.

Le vaste aree urbanizzate, adiacenti lo stabilimento produttivo esistente, sulle quali è previsto lo sviluppo aziendale legato alla torneria, sono già insufficienti rispetto alle esigenze delle attuali lavorazioni che richiedono vasti spazi di manovra per lo stoccaggio sia delle lavorazioni finite che delle materie prime. Per altro su queste aree sono già state autorizzate le costruzioni di due nuovi capannoni.

Nelle adiacenze dello stabilimento l'impresa ha nella disponibilità (Marian S.r.l. Immobiliare di proprietà degli stessi titolari della Meccanica Ponticelli) una vasta area, classificata dal PSC/RUE vigente, come agricola, di mq. 50.000 circa, su cui intende costruire un nuovo stabilimento dedicato alle nuove attività che l'impresa intraprenderà.

Il presente progetto è finalizzato alla realizzazione di questo nuovo insediamento produttivo che consentirà l'ulteriore adeguamento al mercato della Meccanica Ponticelli S.R.L.

1.1 Riferimenti Normativi

Il riferimento normativo principale che consente la realizzazione dell'intervento di ampliamento oggetto della presente relazione risiede nel D.P.R. 160/2010 e dalla successiva Legge Regionale dell'Emilia Romagna 24/17 DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO Art. 53 e dalle successive Circolari esplicative.

Lo spirito del legislatore che ha redatto tali norme è infatti quello di agevolare le attività produttive nel contesto più generale che configura l'Amministrazione Comunale come un soggetto moderno ed efficiente al servizio dello sviluppo economico del proprio territorio.

L'articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010, disegna un procedimento amministrativo speciale che consente

di approvare i progetti edilizi che non sono conformi agli strumenti urbanistici comunali, sia vigenti sia adottati. Esso evidenzia una priorità fondamentale ovvero quella di consentire in tempi rapidi l'avvio di nuove attività produttive, anche per ampliamento o per riconversione, rispondendo con la modifica degli strumenti urbanistici alle esigenze di trasformazione del territorio che esse implicano e che l'Amministrazione valuta, nel suo apprezzamento discrezionale dell'interesse pubblico, come esigenze congrue ed oggettive.

Il procedimento, che si svolge in tempi estremamente contenuti, sotto la esclusività dell'Amministrazione Comunale, prevede l'esame del progetto in variante da parte di una apposita Conferenza dei Servizi a cui sono tenute a partecipare, oltre alla cittadinanza, tutte le Pubbliche Amministrazioni che hanno qualche competenza sul progetto, compresa, soprattutto ed in primo luogo, l'Amministrazione Provinciale, titolare delle competenze in materia di pianificazione urbanistica; il procedimento termina con l'approvazione definitiva del progetto in variante allo strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale.

Appare opportuno precisare che l'emanazione della nuova Legge Regionale 24 in data 21 dicembre 2017 DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO e dalla successiva Circolare esplicativa del 14/03/2018, sebbene orientate al contenimento del consumo di suolo e alla riduzione delle previsioni di espansione, hanno previsto di escludere dal computo della quota massima di consumo di suolo ammissibile (all'art. 6 comma 5) l'ampliamento di attività produttive esistenti e l'insediamento di nuove aziende, consentendo pertanto la possibilità di ricorrere allo strumento delle varianti ai sensi del D.P.R. 160/2010. In questo modo viene preservata la possibilità per i territori di cogliere opportunità insediative che portino al mantenimento e/o all'aumento dell'occupazione. Come ovvio l'avvio della procedura può essere attivato previa valutazione della insussistenza di ragionevoli alternative localizzative.

L'oggetto del procedimento non è quello di promuovere attività economiche speculative, ma invece attività produttive con implicazioni sociali rilevanti. Pertanto, il Responsabile del Procedimento, che ha già ottenuto formale e vincolante approvazione alla convocazione della Conferenza dei Servizi da parte della Giunta Comunale (delibera G.C. 106 del 14/10/2021) può dare avvio al procedimento speciale in oggetto.

2) Stato di fatto

2.1 Descrizione dell'area di intervento

L'area di intervento è adiacente l'attuale stabilimento produttivo della Meccanica Ponticelli con la quale confina sui lati nord ed est. Parte dell'area per una superficie di mq. 4.500 è già utilizzata come piazzale inghiaiato, la rimanente parte è di uso agricolo. La proprietà dell'area è dell'Immobiliare Marian di cui è titolare il sig. Piero Ponticelli, contemporaneamente socio e amministratore della Meccanica Ponticelli. L'area è pianeggiante, leggermente inclinata verso il rio Panaro che la chiude sul lato est.

Le caratteristiche geologiche dell'area, già approfondite con specifica indagine, sono simili a quelle di tutto il comparto produttivo presente in località Sito Nuovo di Sarmato e consentono la realizzazione dell'intervento progettato.

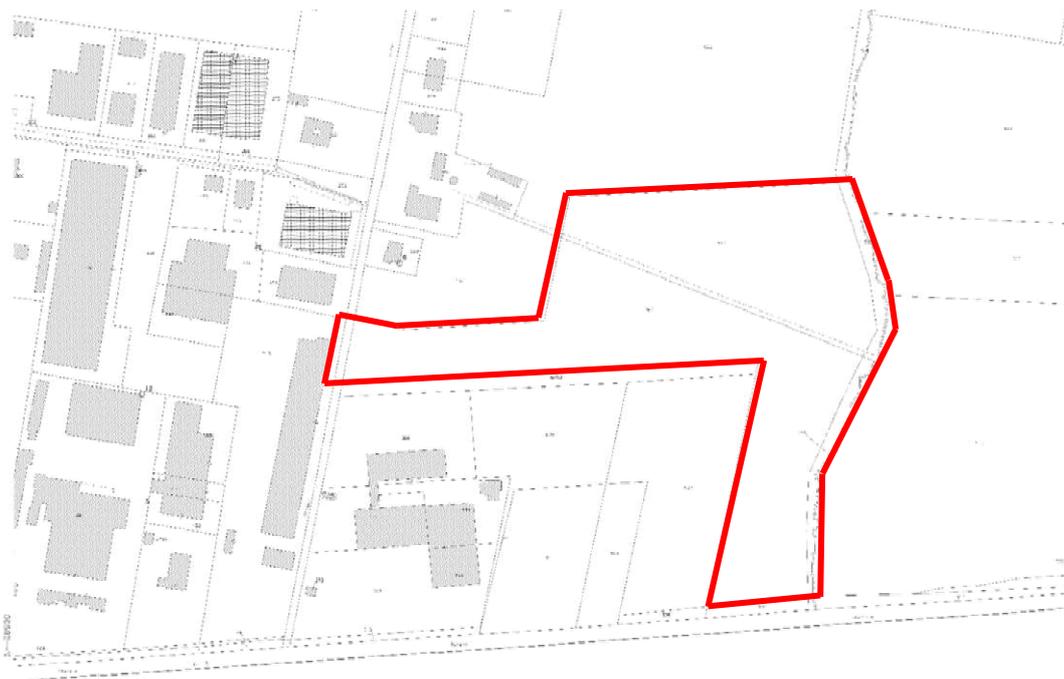


Area interessata all'intervento

2.2 Situazione proprietaria e catastale

L'area di intervento su cui si svilupperà il progetto di urbanizzazione, come sotto specificato, si estende per una superficie complessiva di mq. 51.541,00. La proprietà dell'area è, come prima accennato, dell'Immobiliare Marian e nella disponibilità della Meccanica Ponticelli.

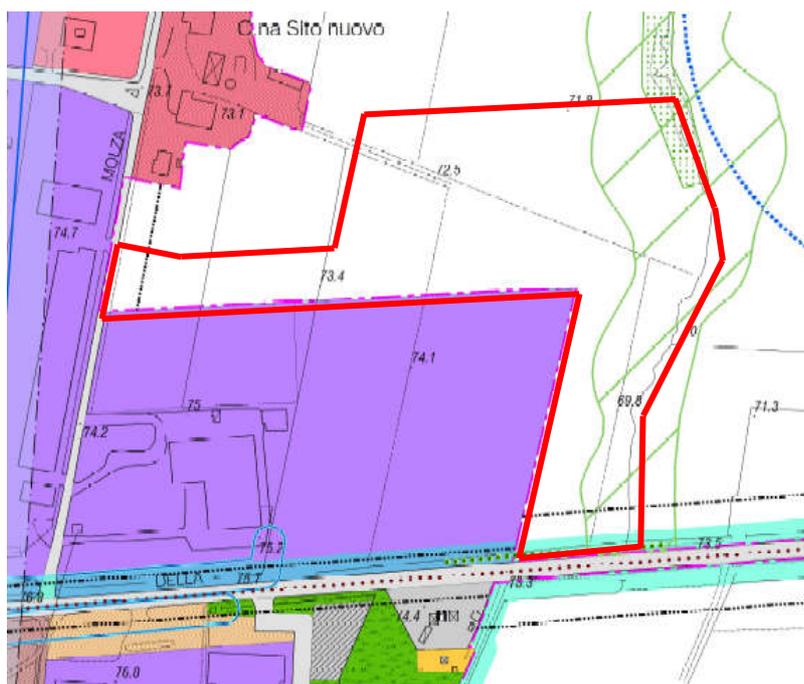
Proprietà/titolarietà	Foglio	Mappale	Superficie	Superficie area in progetto
	14	540	3.165,00	3.165,00
	14	599	28.086,00	28.086,00
	14	597	17.053,00	17.053,00
	14	595	1.147,00	1.147,00
	14	126	1.360,00	1.360,00
	14	507	730,00	730,00
Superficie totale area inserita in progetto				Mq. 51.541,00



Area interessata all'intervento

2.3 Situazione urbanistica

L'area interessata è classificata dal vigente RUE comunale come Zona "E1" Agricola Normale sottoposta alle normative di cui all' Art.3.2.21 RUE. In prossimità del rio Panaro è individuata una fascia di protezione paesaggistica sottoposta alle normative di cui all'Art. 4.1.12 RUE e una piccola porzione boschiva sottoposta alle normative di cui all' Art.4.1.10 RUE. Nella fascia di rispetto stradale della via Emilia sono collocati alcuni esemplari di alberi sottoposti alle normative di cui all' Art.4.1.11 RUE.



Area interessata all'intervento

3) Impostazione generale per l'urbanizzazione dell'area

3.1 Progetto delle opere di urbanizzazione

Il progetto di urbanizzazione prevede che l'accessibilità all'area in progetto avvenga dalla viabilità esistente ovvero da via Sito Nuovo. Per non creare situazioni di ingombro al traffico veicolare sulla via pubblica, è prevista l'installazione del cancello d'ingresso in arretrato rispetto alla via di almeno 20m, cosicché l'ingresso al lotto che ospita il nuovo immobile avvenga in totale sicurezza.

La **viabilità pubblica** che si sviluppa con la via Emilia sul lato nord del lotto rimane inalterata e il nuovo accesso recentemente realizzato per la Torneria potrà essere utilizzato anche per servire il nuovo intervento.

All'interno del lotto è prevista la realizzazione di **due parcheggi privati** uno destinato alle auto dei dipendenti e dei visitatori e uno destinato ai mezzi pesanti in attesa del loro ingresso all'azienda.

La dotazione di parcheggi risulta abbondante ed assicura un numero adeguato di stalli; la rotatoria interna, che permette una facile inversione di marcia soprattutto per i mezzi pesanti, permette di non creare situazioni di pericolo per l'utenza.

Le **aree a verde pubbliche e private** verranno tutte concentrate lungo il perimetro del comparto in modo da creare un elemento di separazione naturale tra la nuova edificazione e la campagna circostante salvaguardando il più possibile (compatibilmente con la funzione insediata) la permeabilità del suolo. Le aree verdi verranno piantumate per creare una cortina continua di mitigazione ambientale soprattutto verso est dove la zonizzazione del RUE Comunale prevede un'area di protezione paesaggistica. Il progetto prevede la **messaggio a dimora di circa 50 alberi** collocati nelle aree a verde pubblico a cui vanno aggiunti quelli che potranno essere collocati all'interno del lotto edificabile. La fascia di terreno confinante con il rio Panaro, per tutta la lunghezza del lato est del lotto, sarà ceduta al Comune per realizzare un corridoio ecologico in aderenza anche alle indicazioni di piano.

Non si prevede la realizzazione di parcheggi pubblici in quanto si ritiene che la loro eventuale collocazione nell'ambito del lotto sia inutile ai fini pubblici e per tale ragione si ritiene corretta la compensazione con la cessione delle aree (sempre della stessa proprietà dei richiedenti) necessarie per l'ampliamento della scuola materna di Sarmato.

3.2 Indici urbanistici e norme di edificazione

Nella redazione del progetto sono state osservate scrupolosamente le prescrizioni relative ai comparti produttivi artigianali-industriali non nocivi di nuova previsione previsti dal P.S.C. e R.U.E. vigenti nel Comune di Sarmato.

In particolare sono rispettate le previsioni relative agli standard da cedere nella misura di:

- Aree interesse comune e verde attrezzato 10mq/100mq di Sc
- Parcheggi pubblici 5mq/100mq di Sc
- Parcheggi privati 3mq/10mq di Su

Nel progetto si prevedono i seguenti dimensionamenti:

Verde pubblico per corridoio ecologico mq 2.507 - Superiori a quanto richiesto dalle norme;

Parcheggi privati mq 17.592 superiori a quanto richiesto dalle norme;

Parcheggi pubblici mq. 679 previsti dalla norma che saranno compensati con la cessione di una superficie di mq. 1.440 ceduti per l'ampliamento della scuola Materna di Sarmato.

3.3 Cessione delle aree per ampliamento Scuola materna

Come prima accennato e in accordo con l'Amministrazione Comunale, in luogo della cessione dei parcheggi pubblici previsti che nel rispetto della normativa di riferimento ammonterebbero a mq. 679 sarà ceduto al Comune di Sarmato, contestualmente alla stipula della convenzione relativa al presente progetto, un'area edificabile residenziale già urbanizzata di mq. 950 posta in Sarmato in fregio all'attuale area scolastica di via Guido Moia per consentire l'ampliamento della Scuola Materna Comunale. L'area insiste sui mappali 1261 e 1085 del F. 16 di Sarmato. Per completare l'area necessaria all'ampliamento della Scuola, si prevede inoltre, la permuta dell'area classificata stradale al catasto terreni di Sarmato F. 16 mapp. 1263 con una striscia di pari superficie adiacente all'area scolastica così che, complessivamente, le aree messe a disposizione per l'ampliamento ammontano a mq. 1.440 (striscia sul lato ovest delle aree scolastiche di ml 80 x ml 18).

Per consentire la permuta di cui sopra il presente progetto prevede che l'area classificata come destinata alla viabilità venga riclassificata come residenziale mantenendo le stesse caratteristiche urbanistiche delle aree cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. A tale scopo sono previste e allegate le cartografie di variante al PSC e RUE Comunale.

4) Progetto edilizio

4.1 Descrizione intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo capannone industriale con le seguenti caratteristiche:

Superfici produttive mq 12.968

Superfici per servizi al personale mq. 153

Uffici mq 521

Sc mq 13.575

Le strutture portanti dell'immobile saranno in CLS prefabbricato con resistenza al fuoco R120. Il capannone avrà un'altezza max. interna di 13.15 m all'intradosso del velario di copertura. La copertura dell'immobile sarà realizzata con struttura tipo bacacier ovvero, travi primarie che poggiano sui pilastri; travi secondarie con sovrastante lamiera grecata; barriera al vapore; manto di isolamento/coibentazione in PIR o lana minerale oltre al manto finale di impermeabilizzazione in TPO di colore bianco/grigio.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei fabbricati sarà garantita da lucernari apribili e fissi oltre ad eventuali EFC in policarbonato.

I muri perimetrali degli immobili saranno realizzati con pannelli prefabbricati in CLS e pannellatura sandwich in poliuretano tipo PIR o lana minerale fissata alla baraccatura metallica di supporto.

Particolare attenzione verrà posta ai colori dei pannelli utilizzati oltre alle tinteggiature dei pannelli prefabbricati.

Verrà inoltre realizzato a ridosso del capannone un edificio sempre prefabbricato nel quale saranno inseriti al piano terreno, collegati all'area di produzione i servizi per gli operai e la portineria mentre al piano primo uffici per mq 882 di superficie lorda. Tutta la palazzina sarà completa di impianti elettrici, di riscaldamento e di raffreddamento con sistema ad espansione diretta, portata variabile con pompe di calore.

L'illuminazione artificiale sia del capannone che degli uffici sarà realizzata mediante corpi a LED nel rispetto delle normative vigenti. I fabbricati saranno dotati, se necessario, di impianto antincendio costituito da rete sprinkler posizionato a soffitto del fabbricato, oltre a reti UNI45 e UNI70. Relativamente alla produzione di energia verrà installato, in copertura, apposito impianto fotovoltaico calcolato e dimensionato secondo la normativa vigente.

4.2 Barriere architettoniche

Gli uffici, gli spogliatoi, i servizi igienici saranno dimensionati ed attrezzati all'utilizzo di persone diversamente abili; non è presente alcun dislivello all'interno del capannone e le porte di accesso ai vari ambienti sono dimensionate in modo da consentire il passaggio di una sedia a rotelle.

4.3 Sistemazione esterna

L'area non edificata sarà urbanizzata rispettando l'indice di Superficie Permeabile pari al 15% della Superficie Fondiaria.

Saranno realizzate le fognature suddivise per le acque bianche e nere come meglio definite nelle tavole di progetto e tenendo conto, per le acque bianche, della normativa sulla invarianza idraulica è prevista la realizzazione di una adeguata vasca di laminazione. Le acque nere che in considerazione dei dislivelli da superare saranno dotate di un sistema di pompaggio saranno convogliate nelle fognature comunali in via Sito Nuovo.

Il sistema di depurazione previsto per le acque nere è meglio illustrato nella specifica relazione riguardante l'impianto complessivo di smaltimento delle acque (allegato 3).

La parte pavimentata come definita nelle tavole di progetto sarà realizzata con un'adeguata pendenza al fine di allontanare le acque piovane dall'immobile e convogliarle verso i pozzetti di raccolta.

Oltre alle aree pavimentate e tutto attorno alla nuova edificazione è prevista la messa a dimora di una cinquantina di alberi, verso la statale sul lato sud del lotto è prevista la realizzazione di una vasta area a verde piantumata che mitigherà l'impatto visivo della costruzione. Sul lato est la cessione delle aree per la realizzazione del corridoio ecologico completerà l'ambientazione dell'intervento produttivo.

Tutto il lotto sarà recintato con un muretto in c.a. e soprastante rete metallica.

L'edificio da realizzare è stato posizionato ai margini nord del lotto rimodellando le aree di pertinenza e rispettando le distanze dai confini di proprietà, come previsti dalla normativa.

5) **Utenze**

- RETE DI ENERGIA ELETTRICA: la Meccanica Ponticelli attualmente è già dotata di un allaccio alla rete Enel, posto a sud/ovest del lotto, e di una cabina di trasformazione privata che serve l'attuale officina. Sarà quindi necessario solamente aumentare la potenza delle attuali forniture e realizzare un nuovo collegamento interrato all'edificio in progetto;
- RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA: anche in questo caso sarà necessario creare un nuovo collegamento da un punto di erogazione già esistente in corrispondenza dell'attuale struttura aziendale;
- RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO: si provvederà con un nuovo allaccio alla rete idrica esistente su via Sito Nuovo. Il contatore sarà posato all'ingresso del lotto e i collegamenti all'edificio saranno tutti privati. Per l'irrigazione delle aree verdi si provvederà all'accumulo delle acque piovane aumentando la portata della vasca di laminazione che avrà una capienza aggiuntiva rispetto alle necessità, per evitare la stagnazione delle acque necessarie all'irrigazione sarà prevista una movimentazione dell'acqua mediante una pompa che creerà un continuo zampillo verso l'alto.
- RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE: tale rete si distribuirà per tutta la superficie del lotto in modo da convogliare le suddette acque nella vasca di laminazione e da qui verso il rio Panaro. La specifica relazione di calcolo e la tav. 1.3.7 di progetto definiscono nei dettagli le dimensioni delle tubature, la portata della vasca di laminazione e la quantità d'acqua piovana accantonata per l'irrigazione;
- RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE: le acque gialle prodotte all'interno dei servizi igienici saranno convogliate verso un pozzetto degrassatore adeguatamente dimensionato e, parimenti, le acque nere subiranno un trattamento all'interno della fossa Imhoff, anch'essa debitamente dimensionata; successivamente entrambe le linee saranno convogliate all'interno di uno stesso pozzetto, per poi essere sollevate da un sistema di pompaggio e indirizzate verso l'allaccio alla rete fognaria esistente in via Sito Nuovo. Le uniche acque reflue convogliate in fognatura, oltre a quelle meteoriche, sono tutte di tipo domestico e prodotte dai servizi igienici in progetto: l'attività che troverà sede all'interno dell'edificio in progetto, come già descritto nelle relazioni economico-sociale e valsat, è legata esclusivamente a lavorazioni a secco. Tutte le caratteristiche tecniche delle utenze sopra

descritte sono indicate negli elaborati grafici allegati, oltre alla relazione specifica per il dimensionamento dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

6) Oneri

Essendo il Soggetto Attuatore impegnato alla diretta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e della cessione gratuita al Comune di Sarmato di ben 146 mq per l'ampliamento della strada Comunale di via Sito Nuovo, alla cessione gratuita di ben mq. 1.440 di aree edificabili già urbanizzate al Comune per l'ampliamento della scuola materna, e la cessione sempre gratuita di mq. 2.507 per la realizzazione del corridoio ecologico attrezzato a verde pubblico non sarà versata per queste e per le quote di urbanizzazione secondaria nessun onere.

Sarà corrisposto, prima del ritiro del Permesso di Costruire relativo al progetto di realizzazione immobile, il contributo di costruzione calcolato in base alla apposita delibera del C.C.

7) Ulteriori autorizzazioni

Come già indicato in precedenza, essendo l'intero progetto in variante al PSC vigente, l'iter seguito per il rilascio delle necessarie autorizzazioni sarà quello del Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale 24/2017. Contestualmente si richiederà quindi il rilascio del Permesso di Costruire.

L'intero intervento non è soggetto ad A.U.A. in quanto le acque reflue prodotte sono tutte di tipo domestico, come indicato nel paragrafo relativo alle utenze.

L'intervento non è soggetto al parere preventivo dei VV.FF in quanto la quantità di merci e materiali infiammabili è inferiore a 5000Kg.