

Firma proprietà	 NovaBell Ceramiche Gruppo Bellei		Firma progettista	 KimaHouse CasaCeramica																										
COMUNE DI CASTELLARANO (RE) Provincia di Reggio Emilia																														
INTEGRAZIONE																														
Riferimento	<p style="text-align: center;">VARIANTE URBANISTICA AL PSC e RUE</p> <p style="text-align: center;">(art. A14 - bis - L.R. n. 20/2000 e smi)</p> <p style="text-align: center;">AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO CERAMICO</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: red; margin-top: 10px;">RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; color: red; margin-top: 5px;">prot. n. 0003347/2020 del 03/03/2020</p>																													
Oggetto																														
Elaborato	<p style="text-align: center; border: 1px solid blue; border-radius: 5px; padding: 5px;">RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 30%;">Codice Elaborato</th> <th style="text-align: center; width: 15%;">INT.</th> <th style="text-align: center; width: 30%;">R.01</th> <th style="text-align: center; width: 15%;">Data</th> <th style="text-align: center; width: 15%;">Scala</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">rev.</td> <td style="text-align: center;">01</td> <td style="text-align: center;">data</td> <td style="text-align: center;">Aprile 2020</td> <td style="text-align: center;">/</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">rev.</td> <td style="text-align: center;">02</td> <td style="text-align: center;">data</td> <td style="text-align: center;">Luglio 2020</td> <td style="text-align: center;">emissione documento</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">rev.</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">data</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">revisione</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">rev.</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;">data</td> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>					Codice Elaborato	INT.	R.01	Data	Scala	rev.	01	data	Aprile 2020	/	rev.	02	data	Luglio 2020	emissione documento	rev.		data		revisione	rev.		data		
Codice Elaborato	INT.	R.01	Data	Scala																										
rev.	01	data	Aprile 2020	/																										
rev.	02	data	Luglio 2020	emissione documento																										
rev.		data		revisione																										
rev.		data																												
Proprietà Proponente	<p style="text-align: center;">NOVABELL S.p.a.</p> <p style="text-align: center;">Via Molino, 1 - Roteglia di Castellarano (RE)</p> <p style="text-align: center;">C.F. 01779670361 - P.IVA IT01402710352</p>																													
Progettazione	<p style="text-align: center;">Studio Tecnico Balberini</p> <p style="text-align: center;">via Berna, 30/D - 41049 Sasuolo (MO) - Cod. Fisc. BLBSPG66H22M062J tel. 0536 811412 - fax 0536 1948124 - P.IVA n. 02824160366 info@studiotecnico.it - pdc.sergio@pdc.studiotecnico.it</p>  STUDIO TECNICO BALBERINI																													

OGGETTO:

RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA CON RIFERIMENTO ALLA NOTA TRASMESSA PER POSTA CERTIFICATA IN DATA 03/03/2020 – PROT. N. 0003347/2020;

VARIANTE URBANISTICA AL PSC E RUE (Art. A14-BIS – L.R. N. 20/2000 E SMI) CON AMPLIAMENTO STABILIMENTO PRODUTTIVO CERAMICO (Screening); PROPRIETA': NOVABELL SPA – VIA MOLINO, 1 – LOCALITA' ROTEGLIA DI CASTELLARANO (RE)

RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DOCUMENTALI E CHIARIMENTI – CONFERENZA DEI SERVIZI

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

1 PREMESSA

La Società Novabell Spa – Ceramiche Italiane è proprietaria di un complesso immobiliare destinato alla produzione di piastrelle ceramiche, posto in località Roteglia di Castellarano (RE) in Via Molino, 1; tale complesso è identificato catastalmente presso il Comune di Castellarano al Fg. 58 – particelle 8-9-10-11-12-15-23-25-35-95-96-122-123-124-127-128-145-146-171-177-185-186-187-188, per una superficie catastale complessiva di mq. 117.054.

L'area sopraindicata è classificata nel R.U.E. vigente:

-parte a "Zona per Ambiti Produttivi Comunali" (AUPc) - Foglio n. 58 particelle 35-122-123-124-127-128-145-146-171-177 ed in minima parte in "Zona per Dotazioni Territoriali – Attrezzature ed impianti di interesse comunale; questa "in parte" da trasformare in "Zona per Ambiti Urbani Produttivi Comunali (AUPc); ;

-parte a Terreno agricolo, o meglio, "Zona per fasce di forestazione e forestazione strade primarie" - Foglio n. 58 -particelle 8-9-10-11-12-15-23-25-95-96-185-186-187-18) da trasformare nell'ambito dell'Accordo sottoscritto in data 01-08-2019, con la Amministrazione Comunale di Castellarano e nel suindicato progetto d'intervento, in "Zona per Ambiti Urbani Produttivi Comunali (AUPc);

L'azienda ha impellente necessità di avviare a realizzazione un programma di sviluppo dimensionale e funzionale della propria attività industriale, prevedente interventi di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati industriali, dell'impiantistica e del comparto logistico, con l'obiettivo minimo di preservare, e l'ambizione di elevare, il proprio livello di competitività nell'ambito di un mercato in costante e rapida evoluzione, oltre che altamente concorrenziale, ovvero, difendere ed incrementare le proprie quote e, di conseguenza, preservare, o ancor meglio, incrementare gli attuali livelli occupazionali.

Per tale motivo l'azienda promuove i seguenti interventi, precisando che la programmazione (al momento) seguirà il seguente cronoprogramma (periodo temporale dal 2021 al 2025) da ritenersi come soluzione più probabile o attendibile, denominata 1° STEP.

Seguirà un 2° STEP che prevederà l'installazione di un nuovo forno – Forno N. 4.

Nello specifico:

a-Realizzazione della strada di collegamento (urbanizzazione) tra l'attuale rotatoria posta sulla Strada Provinciale N. 486R e l'attuale ingresso dello Stabilimento Novabell Spa, posto su Via Molino; per la stessa sono previsti due particolari svincoli o raccordi, da ritenersi come previsione di progetto e da concordarsi (per la loro realizzazione definitiva) con l'Amministrazione del Comune di Castellarano; in particolare il raccordo o l'intersezione, "a valle", con Via Molino.

La nuova strada, prevista con doppio senso di marcia, seguirà per quanto più possibile l'attuale profilo del terreno naturale, al fine di limitare il più possibile i movimenti terra; per una buona parte il tracciato seguirà il parallelismo con l'attuale Strada Provinciale 486R; ai lati della nuova strada è prevista la realizzazione "a monte" di un parcheggio pubblico per automezzi pesanti (urbanizzazione primaria), analogamente sul lato opposto, "a valle", un parcheggio "privato" sempre per automezzi pesanti, questo avente la funzione anche di "polmone" di attesa per l'ingresso all'area di carico spedizioni. La nuova strada di collegamento interesserà anche la modifica degli attuali sottoservizi SNAM ed ENEL, Enti che hanno già espresso il loro parere favorevole alla realizzazione dell'intervento; in particolare, per la rete SNAM, è previsto lo spostamento dell'attuale punto di fornitura o consegna e lo smantellamento dell'attuale condotta interrata. Sarà costruita una nuova cabina metano (all'interno della proprietà Novabell) che andrà a sostituire quella esistente; opere che in parte realizzerà SNAM stessa ed in parte Novabell all'interno della proprietà.

Per quanto riguarda i sottoservizi ENEL è previsto lo smantellamento parziale della linea "aerea 15.000 Kw" con interramento della maggior parte del tracciato esistente che andrà a fornire nuova "alimentazione elettrica" ad una nuova cabina di smistamento, prevista anch'essa, all'interno della proprietà Novabell Spa, nell'attuale area del piazzale asfaltato per deposito materiale a cielo aperto.

Il manufatto in esame (denominato "E") è previsto con struttura prefabbricata in c.a. e fondazioni su platea in c.a. - l'ingombro previsto per tale manufatto è pari a circa ml. 2,50 x ml 10,00 per una superficie coperta di circa mq. 25

Ovviamente, per la strada di collegamento, si andranno a realizzare le varie opere complementari, quali: condotte di raccolta acque meteoriche (fognature acque bianche) che terranno conto della progettazione di "laminazione", illuminazione pubblica e privata sui rispettivi ed opposti lati, segnaletica orizzontale e verticale.

La strada di urbanizzazione principale, si andrà a "collegare" con una nuova viabilità di servizio, prevista all'interno del perimetro della proprietà Novabell, non oggetto di opere di urbanizzazione primaria; anch'essa è prevista con doppio senso di marcia, avente funzione di

entrata ed uscita degli automezzi pesanti per carico e spedizione materiale finito ed in parte come transito in entrata ed uscita delle "materie prime" e "rifiuti – smalti e reagenti H₂O".

Il flusso di traffico riguardante, tale tratto di viabilità interna, sarà gestito da un nuovo fabbricato denominato fabbricato "D", dove "personale" al suo interno gestirà l'ufficio spedizioni e smistamento; a lato del manufatto sopraindicato sono previste n. 2 pese "a raso", in entrata ed uscita.

Il manufatto denominato "D" avrà le seguenti dimensioni, lunghezza ml. 25,50 x ml. 5,00 larghezza pari ad una superficie coperta di mq. 127.

Tale manufatto è previsto con struttura prefabbricata in carpenteria metallica, debitamente tamponata e coperta con pannelli di lamiera coibentati colore grigio chiaro. Il manufatto sarà

provvisto di impiantistica completa ed al suo interno sono previsti idonei servizi igienici per il personale interno ed i conducenti degli automezzi in sosta.

Il tratto di “collegamento interno” sopraillustrato, seguirà anch’esso (per quanto possibile) un andamento naturale del terreno, tenuto conto del dislivello tra l’attuale quota del piazzale esistente e lo “sbocco” alla rotatoria “principale” posta sulla Strada Provinciale 486R.

Al fine di migliorare la sosta degli automezzi “in entrata” è stato previsto un “allargamento” della sede stradale, avente anch’esso, funzione di “polmone di scorta”. Tale area prevede varie postazioni di sosta per automezzi pesanti ed ovviamente la realizzazione delle rispettive opere complementari di cui alla viabilità “principale”.

E’ prevista come ipotesi di collegamento, nella intersezione con la Via Molino una “minirotatoria” del tipo sormontabile al fine di meglio gestire gli attuali accessi esistenti a servizio degli attuali residenti nonché degli stabilimenti produttivi Novabell e Cotto Petrus. Tale minirotatoria avente diametro di circa ml. 25,00 andrà a modificare l’attuale “ingresso” Novabell che sarà “adattato” solo a seguito di accordo con l’Amministrazione Comunale.

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi Tavola N. 1.1).

b-Sbancamento dell’attuale proprietà, oggetto di Variante Urbanistica (zona Nord), per la realizzazione in ampliamento del piazzale di stoccaggio all’aperto di materiale finito ceramico.

Tale sbancamento riguarda una estensione di circa mq. 21.000 per un volume stimato di circa mc. 95.000, compresa la zona prevista a viabilità interna (lato Est); il nuovo piazzale si raccorderà con l’attuale piazzale in asfalto esistente, seguendo idonee o adeguate pendenze che tengono conto della progettazione della raccolta e scarico acque meteoriche, compresa “laminazione”.

E’ prevista la realizzazione di muri di sostegno in c.a. sul perimetro di tale “ampliamento” al fine di contenere il terreno esistente e/o le infrastrutture che sorgeranno “a monte” di tale area.

Ovviamente tale nuovo piazzale si raccorderà con le varie opere precedentemente descritte al paragrafo a).

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi Tavola N. 1.1).

c-Realizzazione di nuovo capannone produttivo denominato “A”:

Il capannone, previsto in “aderenza” all’esistente avrà dimensioni in pianta di ml. 190 x ml 30 ed altezza max 10 ml per una superficie coperta di mq. 5.700.

L’intervento prevede una “minima e parziale” demolizione di un capannone esistente (circa mq. 572 di superficie interessata) e l’edificazione di circa mq. 5.128 in “ampliamento”.

Gli elementi strutturali della nuova costruzione sono così previsti:

- fondazioni – previste con plinti e cordoli perimetrali in c.a. gettati in opera;
- pilastri e travi – previsti con struttura in carpenteria metallica zincata;

-tamponamenti – I pannelli di tamponamento sono del tipo verticale - coibentati in lamiera piana preverniciata (colore grigio chiaro”);
-serramenti – portoni in pannelli di lamiera coibentati; finestre – con profili di alluminio preverniciato e policarbonato colore naturale;
-copertura – prevista a due falde inclinate con pannelli coibentati grecati in lamiera preverniciata con previsione di abbaini per il ricambio d’aria naturale, soprattutto nel periodo estivo per la presenza di forni produttivi sottostanti.
-pavimento – in battuto di cemento, con spolvero al quarzo di adeguato spessore (cm. 20-25). All’interno del capannone sono stati previsti servizi igienici a servizio delle maestranze.
Lo smaltimento delle acque seguirà l’andamento previsto nel progetto “generale” per la raccolta delle acque piovane compresa la “laminazione”.

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi tavole 0.5 + S.01).

d-Realizzazione di nuovo capannone ad uso magazzino materiale finito-denominato “B”

Il capannone, previsto “isolato” avrà dimensioni in pianta di ml 90 x ml 30 ed altezza max circa ml 16,00, per una superficie coperta di mq. 2.700.

Gli elementi strutturali della nuova costruzione sono analoghi a quelli del capannone produttivo denominato “A”; nel dettaglio:

-fondazioni – previste con plinti e cordoli perimetrali in c.a. gettati in opera;
-pilastri e travi – previsti con struttura in carpenteria metallica zincata;
-tamponamenti – I pannelli di tamponamento sono del tipo verticale - coibentati in lamiera piana preverniciata (colore grigio chiaro”);
-serramenti – portoni in pannelli di lamiera coibentati; finestre – con profili di alluminio preverniciato e policarbonato colore naturale;
-copertura – prevista a due falde inclinate con pannelli coibentati grecati in lamiera preverniciata (colore grigio-chiaro);
-pavimento – in battuto di cemento, con spolvero al quarzo, di adeguato spessore.
All’interno del capannone sono stati previsti servizi igienici a servizio delle maestranze.
Lo smaltimento delle acque seguirà l’andamento previsto nel progetto “generale” per la raccolta delle acque piovane.

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi tavole 0.6 + S.01).

e-Sopraelevazione del capannone esistente (denominato “C”), per inserimento e realizzazione, al suo interno, dell’Atomizzatore e relativa impiantistica di servizio.

Il capannone esistente ha le seguenti dimensioni in pianta di ml 35,56 x ml 40,20 ed altezza di circa ml 16,00 per una superficie coperta di mq. 1.390; lo stesso sarà “sopraelevato” per raggiungere una altezza massima, consentita, pari a ml. 25,00 circa.

Gli elementi strutturali per la sopraelevazione sono; nel dettaglio:

-fondazioni – previste con plinti e cordoli perimetrali in c.a. gettati in opera o platea generale in c.a.;

-pilastri e travi – previsti con struttura in carpenteria metallica zincata “autonoma” rispetto alla struttura esistente; previa rimozione completa della struttura attuale di copertura;
-tamponamenti (per la parte in sopralevazione) – I pannelli di tamponamento sono del tipo verticale - coibentati in lamiera piana preverniciata (colore grigio chiaro”);
-serramenti – finestre – con profili di alluminio preverniciato e policarbonato colore naturale;
-copertura – prevista a due falde inclinate con pannelli coibentati grecati in lamiera preverniciata (colore grigio-chiaro), riproponendo la copertura esistente;
-pavimento – in battuto di cemento, con spolvero al quarzo, di adeguato spessore.

Lo smaltimento delle acque piovane NON subirà modifiche rispetto al tracciato esistente.

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi tavole 0.7 + S.01).

f-Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso magazzino spedizioni –denominato “D”

Il manufatto previsto avrà dimensioni in pianta di circa ml. 25,50 x ml 5,00 ed altezza max 3,00 ml - per una superficie coperta di circa mq. 127,50.

Gli elementi strutturali del manufatto sono del tipo prefabbricato in carpenteria metallica con tamponamenti; così distinti:

-fondazioni – previste con platea in c.a. gettata in opera;
-struttura in carpenteria metallica zincata e preverniciata;
-tamponamenti – I pannelli di tamponamento sono del tipo verticale - coibentati in lamiera piana preverniciata (colore grigio chiaro”);
-serramenti – porte e finestre – con profili di alluminio preverniciato e vetro termico;
-copertura – prevista a due falde inclinate con pannelli coibentati grecati in lamiera preverniciata;
-pavimenti e rivestimenti interni – in materiale ceramico.

All'interno del manufatto sono stati previsti servizi igienici a servizio delle maestranze.

Lo smaltimento delle acque seguirà l'andamento previsto nel progetto “generale” per la raccolta delle acque piovane compresa la “laminazione”.

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi tavole 0.8).

g-Realizzazione di nuovo manufatto ad uso cabina elettrica –denominato “E”

Il manufatto, del tipo “prefabbricato leggero” avrà le seguenti dimensioni in pianta di circa ml. 9,90 x ml 2,50 ed altezza max 2,70 ml per una superficie coperta di circa mq. 25,00.

-fondazioni – previste con plinti e cordoli perimetrali in c.a. gettati in opera;
-struttura completa in prefabbricato cap , con pareti interne ed esterne, finite lisce a cemento e tinteggiate:
-serramenti – vari in pvc - tipici standard per il tipo di manufatto;
-copertura – prevista piana isolata ed impermeabilizzata;
-pavimento – in battuto di cemento;

Lo smaltimento della acque seguirà l'andamento previsto nel progetto "generale" per la raccolta delle acque piovane compresa la "laminazione".

Si rimanda ai vari elaborati grafici progettuali per le specifiche dimensionali delle opere (vedi tavole 0.9).

Per gli aspetti urbanistico – edilizi :

A miglior chiarimento dell'intervento complessivo sono stati redatti appositi elaborati grafici con specifica indicazione ed ubicazione delle aree o zone oggetto di intervento, con perimetrazioni separate fra le opere di urbanizzazione primaria, le opere di sistemazione generale delle aree pertinenziali nonché la edificazione dei nuovi fabbricati o manufatti previsti, riportanti: piante, prospetti e sezioni stato di fatto, stato di progetto e sinottica di confronto esistente e progetto

Sono state meglio individuate le aree oggetto di "variante urbanistica", perimetrandone le specifiche superfici di interesse. La parte a Nord (lato verso Strada Provinciale) fa parte dell'Accordo sottoscritto con il Comune di Castellarano in data 1/08/2019; mentre la parte a Sud (lato fiume Secchia) deriva da un'area che NON ha mai ottenuto il cambio d'uso nel passato, forse anche per un errore cartografico segnalato più volte al Comune di Castellarano ed oggetto anche "in passato" di richiesta di rettifica.

E' stata rielaborata la planimetria dello stato di fatto, progetto e sinottica con l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, delle distanze fra i fabbricati, delle distanze dalle strade, delle aree verdi, dei parcheggi privati (P3), dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico (P1) e recinzioni.

E' stata redatta specifica tabella riassuntiva pert la dimostrazione del rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 4.2.4. commi 4-5-6 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E. e specifica planimetria con perimetrazione delle aree di cessione.

Sono stati allegati specifici schemi o elaborati grafici riportanti lo stato vigente e le modifiche proposte relative agli strumenti urbanistici P.S.C. e R.U.E. e riportato lo schema vigente del PTCP.

Si rimanda agli allegati Tav. U.1 + U.2 + U.3.

Per le opere di urbanizzazione:

Sono stati redatti adeguati elaborati grafici riportanti lo stato di fatto piano-altimetrico generale dell'area e le sezioni di progetto dell'area di intervento in particolare per evidenziare il rapporto tra le opere di urbanizzazione ed il contesto;

E' stata progettualmente definita, la tipologia di intersezione della nuova strada di servizio con Via Molino in relazione alla viabilità esistente ed in progetto, in particolare al sistema di accessi e recessi con mezzi pesanti posto in corrispondenza della zona Nord del comparto tenendo in considerazione quanto indicato dalle norme di riferimento (D.M. 19/04/2006) oltre alla previsione che la stessa Via Molino avrà la

funzione di collegamento ciclabile tra la ciclovia regionale ER 13 in fase di avanzata progettazione ed il centro di Roteglia;

Il parcheggio posto in fregio al lato Est della Nuova Strada di Urbanizzazione deve intendersi quale previsione di soddisfacimento per la realizzazione dei Parcheggi di P1 in funzione delle nuove edificazioni previste. Seguirà pertanto adeguata progettazione di confronto con Ufficio Lavori Pubblici nel momento in cui si darà seguito anche solo alla edificazione dei fabbricati previsti in progetto; il tutto per adeguamento dei parametrici urbanistico-edilizi.

Si ritiene di aver sviluppato un adeguato progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione indicandone le caratteristiche costruttive riprendendo quanto previsto dai contenuti dell'Accordo sottoscritto in data 01/08/2019 tra Novabell Spa e Comune di Castellarano;

Si rimanda agli allegati Tav. 1.1.

Roteglia di Castellarano, il 31/07/2020

Per Novabell Spa
Il tecnico incaricato
Geom. Sergio Balberini



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Balberini".