

COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

**Progetto per la realizzazione di un piazzale di stoccaggio di materiale
ceramico (prodotto finito).**

**Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017 per l'approvazione del
progetto e la variante urbanistica.**

**Committente: Ceramiche CO EM SpA – Via Stradone Secchia, 32-34 –
42014 Castellarano (RE)**

VARIANTE PSC
- Ambito AUPc1 Scheda 8 vigente e variato

	Elab.	1.13
--	--------------	-------------

Castellarano, lì 31.05.2021

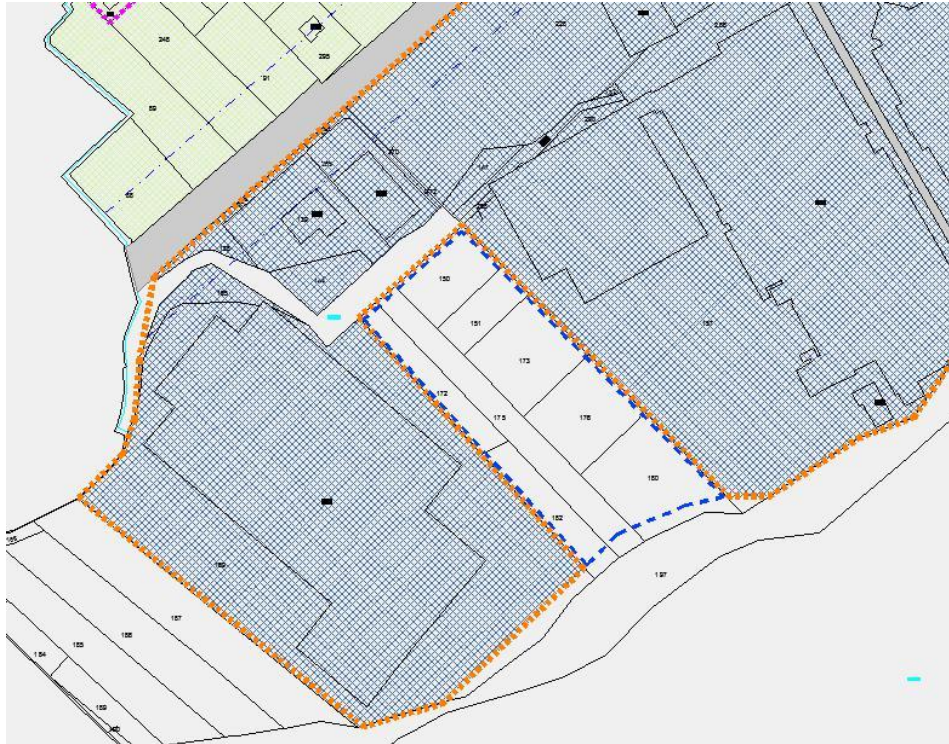
IL PROGETTISTA
SEVERI geom. Emanuela

SCHEMA AMBITO N. 8 (Vigente)		Ambito produttivo Roteaglia
Ambito di completamento per funzioni produttive		
Ambito PSC		AUP(c) 1
Origine della scelta urbanistica	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.	
Caratteri generali	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Roteaglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.	
Condizioni attuali	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente ineditato.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia</i> rif. <i>Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i> Successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a) Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (< 10 m). Argille Varicolori di Cassio (AVV).</p> <p>Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose").</p> <p><i>Litologia</i></p> <p>Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i> Falda locale collegata al fiume in maniera discontinua</p> <p><i>Vulnerabilità</i> Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i> L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i></p> <p>Peso di volume (g): 1,8 t/mc Angolo d'attrito (F): 24° Coesione efficace (C'): 8 KPa Coesione non drenata (Cu): 40 KPa</p>	
Classificazione sismica	Zona F.A. P.G.A. 2 Fa = 1,9 – 2,0	
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015	

Rischio sismico	<i>Microzonazione</i> Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 358 m/s <i>Effetti attesi</i> Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP) <i>Livelli di approfondimento</i> Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)	
Condizioni per l'edificabilità	L'intervento presuppone: <ul style="list-style-type: none"> - analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto, - la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo. 	
Tipo d'intervento	Intervento diretto convenzionato, per St fino a 10.000 mq; Accordo Operativo, per St superiori a 10.000 mq.	
Modalità d'intervento	L'intervento programmato potrà non essere riferito all'intera dimensione dell'ambito, in quanto dovrà corrispondere unicamente al fabbisogno evidenziato. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti produttivi.	
Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA	L'intervento dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard, - la cessione delle eventuali strade necessarie a rendere accessibile l'area di intervento, - un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile, - gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE. 	
Programma insediativo	Gli usi ammessi sono: 4.10-4.11-tutti gli usi "5" di attività produttive esistenti ad eccezione del 5.5.	
Dati di comparto	St = 29.450 mq. Q = 0,65 mq/mq del lotto effettivo, purchè ne sia dimostrata l'esigenza attraverso uno specifico piano di sviluppo aziendale.	
	<i>Dati parte privata</i>	<i>Dati parte pubblica</i>
	Sf privata da definire in sede di AO	St in cessione da definire in sede di AO
	Altezza massima 10,00 ml	

Prescrizioni per l'edificazione del comparto	<u>Permeabilità:</u> - 100% delle aree a giardino pubblico, Giardini Privati: - 20% della Sf del lotto a verde profondo, Organizzazione delle reti bianche: - l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti, - è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica. Organizzazione dei parcheggi: - I parcheggi privati eventualmente risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.
Prescrizioni per il risparmio energetico	L'intervento dovrà tra l'altro verificare: - l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc), - uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore", - l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici, - dovrà essere valutata l'installazione di almeno una colonnina per la ricarica energetica delle vetture affiancata a un parcheggio pubblico. - dovranno essere ricavati posteggi per biciclette e per motocicli nel 50% del numero dei posti auto.
Prescrizione di natura ecologico ambientale	L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino: - materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto, - adozione di impianti vegetali di tipo autoctono, - recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.

Localizzazione



Schema di assetto del comparto



SCHEDA AMBITO N. 8.1 (Variata) Ambito produttivo Roteglia 1		
Ambito di completamento per funzioni produttive		
Ambito PSC		AUP(c) 1
Origine della scelta urbanistica	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.	
Caratteri generali	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Roteglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.	
Condizioni attuali	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente ineditato.	
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p> <i>Geomorfologia rif. Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i> Successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a) Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (< 10 m). Argille Varicolori di Cassio (AVV). Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose"). <i>Litologia</i> Ghiaie e sabbie <i>Idrogeologia</i> Falda locale collegata al fiume in maniera discontinua <i>Vulnerabilità</i> Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP) <i>Criticità idrauliche</i> L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata. <i>Parametri geotecnici</i> Peso di volume (γ): 1,8 t/mc Angolo d'attrito (Φ): 24° Coesione efficace (c'): 8 KPa Coesione non drenata (cu): 40 KPa </p>	
Classificazione sismica	Zona 2 F.A. P.G.A. Fa = 1,9 – 2,0	
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015	

Rischio sismico	<i>Microzonazione</i> Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 358 m/s <i>Effetti attesi</i> Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP) <i>Livelli di approfondimento</i> Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)	
Condizioni per l'edificabilità	L'intervento presuppone: <ul style="list-style-type: none"> - analisi dello stato di efficienza delle infrastrutture tecnologiche e di accettabilità del nuovo carico insediativo con eventuale potenziamento delle reti e delle attrezzature, anche fuori comparto, - la redazione delle verifiche geotecniche e geologiche per la presentazione dell'Accordo Operativo. 	
Tipo d'intervento	Intervento diretto convenzionato, per St fino a 10.000 mq; Accordo Operativo, per St superiori a 10.000 mq.	
Modalità d'intervento	L'intervento programmato potrà non essere riferito all'intera dimensione dell'ambito, in quanto dovrà corrispondere unicamente al fabbisogno evidenziato. L'intervento dovrà essere convenzionato assumendo, per quanto qui non previsto, le prescrizioni del PSC e del RUE per gli insediamenti produttivi.	
Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PUA	L'intervento dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> - la cessione al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali sia per le infrastrutture lineari e puntuali, sia per le aree a standard, - la cessione delle eventuali strade necessarie a rendere accessibile l'area di intervento, - un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile, - gli interventi edilizi dovranno adottare le misure di riduzione dei consumi idrici di cui all'art. 85 comma 7 lett. b2) del PTCP secondo quanto disposto dal RUE. 	
Programma insediativo	Gli usi ammessi sono: 4.10-4.11-tutti gli usi "5" di attività produttive esistenti ad eccezione del 5.5.	
Dati di comparto	St = 11.476 mq. Q = 0,65 mq/mq del lotto effettivo, purchè ne sia dimostrata l'esigenza attraverso uno specifico piano di sviluppo aziendale.	
	<i>Dati parte privata</i>	<i>Dati parte pubblica</i>
	Sf privata da definire in sede di AO	St in cessione da definire in sede di AO
	Altezza massima 10,00 ml	

Prescrizioni per l'edificazione del comparto	<u>Permeabilità:</u> <ul style="list-style-type: none"> - 100% delle aree a giardino pubblico, Giardini Privati: <ul style="list-style-type: none"> - 20% della Sf del lotto a verde profondo, Organizzazione delle reti bianche: <ul style="list-style-type: none"> - l'intervento dovrà essere dotato di vasche volano per il rallentamento delle immissioni delle acque bianche nei collettori pubblici o soluzioni equivalenti, - è d'obbligo l'adozione di sistemi di smaltimento che assicurino l'invarianza idraulica. Organizzazione dei parcheggi: <ul style="list-style-type: none"> - I parcheggi privati eventualmente risolti in sotterraneo dovranno essere ricavati primariamente sotto la proiezione delle superfici impermeabilizzate sì da escludere l'interessamento delle superfici permeabili e semipermeabili.
Prescrizioni per il risparmio energetico	L'intervento dovrà tra l'altro verificare: <ul style="list-style-type: none"> - l'adozione di schermature naturali e/o artificiali a protezione dell'irraggiamento solare, o altre forme altrettanto efficaci (pergolati, arretramenti, ecc), - uso dell'acqua negli spazi esterni per concorrere alla riduzione del fenomeno cosiddetto "isola di calore", - l'adozione di sistemi di produzione di energia alternativa con sistemi fotovoltaici, - dovrà essere valutata l'installazione di almeno una colonnina per la ricarica energetica delle vetture affiancata a un parcheggio pubblico. - dovranno essere ricavati posteggi per biciclette e per motocicli nel 50% del numero dei posti auto.
Prescrizione di natura ecologico ambientale	L'AO dovrà valutare che le costruzioni degli edifici e delle opere adottino: <ul style="list-style-type: none"> - materiali e tecniche costruttive a basso o nullo contenuto di sostanze nocive per la salute umana, materiali ottenuti dal riciclaggio di materie di scarto, - adozione di impianti vegetali di tipo autoctono, - recupero delle acque dalle coperture per utilizzi di pulizia delle aree esterne e di innaffiamento delle zone verdi.

Localizzazione



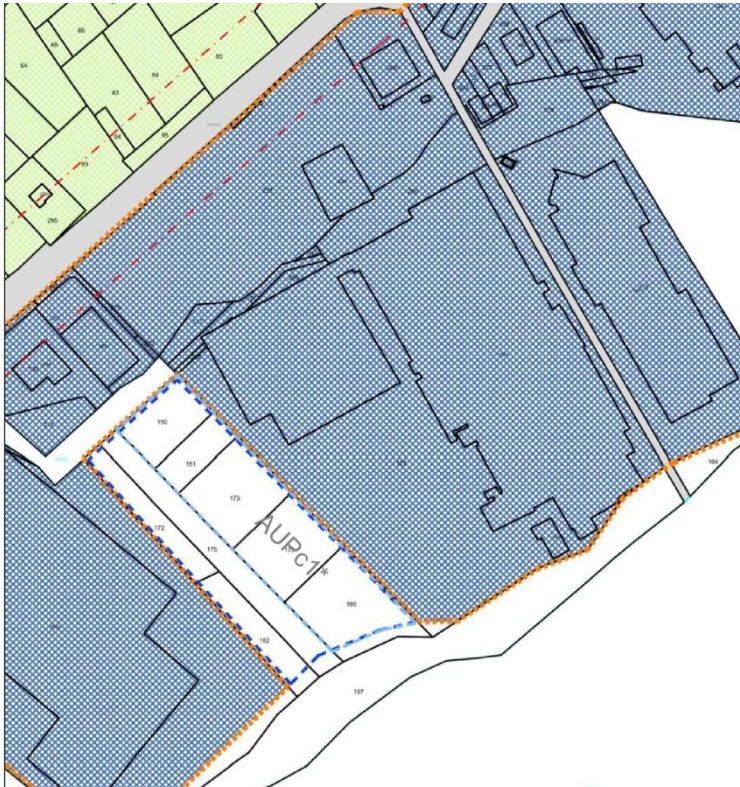
Schema di assetto del comparto



SCHEDA AMBITO N. 8.2 (Variata) Ambito produttivo Roteglia	
Ambito di completamento per funzioni produttive	
Ambito PSC AUPc1*	
Origine della scelta urbanistica	Nuova classificazione urbanistica di PSC che prevede una limitata espansione o il trasferimento di aziende già presenti sul territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. c), delle NA del PTCP.
Caratteri generali	L'ambito si qualifica per le sue potenzialità di utilizzo ai fini produttivi, in quanto intercluso nell'ambito produttivo comunale di Roteglia. La dimensione dell'area permette il trasferimento o l'espansione di attività produttive.
Condizioni attuali	L'ambito è caratterizzato da un lotto intercluso, completamente ineditato.
Caratteristiche geologiche e sismiche	<p><i>Geomorfologia</i> rif. <i>Carta Geologica della Regione Emilia Romagna (Geologia 1:10.000)</i> Successione neogenico-quadernaria del margine appenninico padano – Unità di Modena (AES8a) Depositi ghiaiosi e fini. Unità definita dalla presenza di un suolo a bassissimo grado di alterazione, con profilo potente meno di 100 cm, calcareo e grigio-giallastro. Corrisponde al primo ordine dei terrazzi nelle zone intravallive. Nella pianura ricopre resti archeologici di età romana del VI secolo d.C.. Potenza massima di alcuni metri (< 10 m). Argille Varicolori di Cassio (AVV).</p> <p>Argille intensamente tettonizzate, argilliti - unità costituite in prevalenza da argille che a causa della loro storia tettonica risultano intensamente piegate e fratturate dalla scala dell'affioramento fino alla scala del campione ("argille scagliose").</p> <p><i>Litologia</i> Ghiaie e sabbie</p> <p><i>Idrogeologia</i> Falda locale collegata al fiume in maniera discontinua</p> <p><i>Vulnerabilità</i> Zona di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina e pianura, Settore C (Tav. 10.a PTCP)</p> <p><i>Criticità idrauliche</i> L'area non interferisce con il reticolo idrografico principale né minore; è servita da rete fognaria mista, connessa al collettore principale in direzione Nord, per la quale non sono segnalate problematiche specifiche relative alla portata.</p> <p><i>Parametri geotecnici</i> Peso di volume (γ): 1,8 t/mc Angolo d'attrito (φ): 24° Coesione efficace (c'): 8 KPa Coesione non drenata (c_u): 40 KPa</p>
Classificazione sismica	Zona 2 F.A. P.G.A. Fa = 1,9 – 2,0
	Valutazione effettuata ai sensi della DAL 112/2007, da aggiornare in sede di Accordo Operativo ai sensi della D.G.R. 2193/2015. I valori sono confermati.

Rischio sismico	<i>Microzonazione</i> Velocità delle onde di taglio: Vs30 = 358 m/s <i>Effetti attesi</i> Classe C. Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per caratteristiche stratigrafiche (Tav. 9.a PTCP) <i>Livelli di approfondimento</i> Il livello di approfondimento (Tav. 9.b PTCP)	
Condizioni per l'edificabilità	L'intervento presuppone: - Non è prevista edificazione (area senza capacità edificatoria).	
Tipo d'intervento	Attività di stoccaggio di materiale ceramico (prodotto finito). E' prevista la realizzazione di un piazzale pavimentato e dotato di: impianto di scarico acque piovane e impianto di illuminazione	
Modalità d'intervento	Intervento diretto	
Criteri progettuali cui dovrà sottostare il PdC	Mantenimento dell'area verde privato, parte del mappale 180, esteso circa 4670 mq. In tale area sarà realizzato l'invaso di laminazione delle acque piovane per il rispetto del criterio dell'invarianza idraulica.	
Programma insediativo	Non è previsto alcun intervento di edificazione	
Dati di comparto	St = 17974 mq. Q = 0 mq/mq del lotto effettivo	
	Dati parte privata	Dati parte pubblica
	Sf (piazzale) 12920 mq	Nessuna area in cessione

Localizzazione



Schema di assetto del comparto

