

**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)**

**RELAZIONE TECNICA GENERALE**  
**-Integrazioni-**

**Elab.**

**1.1 i**

Castellarano, lì 27.09.2021

IL PROGETTISTA  
SEVERI geom. Emanuela

---

## 1. PREMESSA:

- La società CO EM SpA è proprietaria dello stabilimento industriale ceramico ubicato in Via Stradone Secchia, 32-34 – loc. Roteglia – 42014 Castellarano (RE).

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati di Castellarano come segue:

Foglio	Particella	Sub	Cat.
59	157		D/1

Si tratta di uno stabilimento avente superficie coperta SCO= 55145 m<sup>2</sup> e superficie complessiva SC= 50646 m<sup>2</sup>, il lotto di pertinenza ha superficie fondiaria SF= 121910 m<sup>2</sup>.

Lo stabilimento ed il lotto di pertinenza sono destinati nel Regolamento Edilizio Urbanistico -RUE di Castellarano come AUP(c): Ambito Urbano Produttivo Comunale che è regolamentato dall'art. 4.2.4 delle NTA del RUE.

- La società CO EM SpA ha acquistato nell'anno 2016 l'area, adiacente a S-O dello stabilimento, censita al Catasto Terreni di Castellarano come segue:

Foglio	Particella	Cat.	Superficie (ha are ca)
59	150	SEM IRR ARB	00 29 48
59	151	SEM IRR ARB	00 18 43
59	173	SEM IRR ARB	00 42 95
59	176	SEM IRR ARB	00 39 70
59	180	SEM IRR ARB	00 55 88
Sommano			01 86 44

e destinata dal RUE ad AUP c1 – “Ambito Urbano di Completamento per funzioni Produttive “ ad eccezione di una piccola porzione lato Fiume Secchia estesa 670 mq e quindi per una superficie territoriale di (18644-670)= 17974 mq.

L'area acquistata è parte dell'ambito AUP (c)1 con l'area adiacente a S-O, Fg. 59 particelle 172, 175 e 182, di ragioni Scatolificio Veggia SpA.

Il tutto come rappresentato nella Tav. 2.1a e 2.1b: Planimetrie.

- La società CO EM SpA con lettera prot. 15149 del 27.9.2018 ha manifestato, in riferimento all'avviso pubblico del Comune di Castellarano di cui alla D.G.C. 44 del 21.05.2018, l'interesse ad attuare le previsioni del RUE mediante Accordo Operativo per la realizzazione di un piazzale di stoccaggio di propri prodotti finiti ceramici.

Analoga manifestazione di interesse ha presentato anche la società Scatolificio La Veggia SpA con lettera 15277 del 28.09.2018;

- gli stabilimenti ceramici attualmente producono una vasta gamma di prodotti, sia in termini di caratteristiche che di formati, il che comporta la necessità di avere adeguate riserve di materiale pronto per la spedizione e quindi la disponibilità di ampi spazi per lo stoccaggio dei prodotti ceramici finiti;
- La società CO EM SpA, per una migliore organizzazione distributiva e funzionale degli spazi, è addivenuta alla determinazione di utilizzare l'area acquistata e sopraccitata per la realizzazione di un ampio piazzale per lo stoccaggio di materiale ceramico finito in attesa della consegna.

Con la nuova realizzazione CO EM SpA prevede un incremento occupazionale di due unità di personale addetto alle attività di gestione operativa del deposito ampliato (carrellisti).

L'intervento di realizzazione del piazzale da parte di CO EM SpA comporta l'esecuzione dei seguenti lavori:

1. Livellamento alla quota di progetto del sottofondo
2. Completamento della recinzione sui lati sud ed ovest su muro in c.a.
3. Impianto fognario di raccolta delle acque piovane con recapito nel Fiume Secchia previa laminazione per il rispetto delle norme di invarianza idraulica
4. Sottofondo e pavimentazione stradale
5. Impianto di illuminazione
6. Piantumazione area a verde - riferimento parere Soprintendenza
7. Segnaletica piazzale- riferimento parere AUSL

Sul lato N-O la striscia di terreno compresa tra il nuovo muro di sostegno in progetto ed il confine - ex T. Lucenta estesa 350 mq circa sarà ceduta alla ditta confinante Officina Valsecchia.

Il piazzale in progetto è esteso 12920 mq, sul lato S-E rimane una parte a verde profondo estesa  $((17974 - 385) - 12920) = 4670$  mq circa, nel quale sarà realizzato il bacino di laminazione; anche la porzione di mappale 180 a lato Fiume Secchia estesa 670 mq circa, esterna all'area POC resterà a verde di rispetto fluviale.

Complessivamente l'area verde è a.

Il nuovo piazzale in progetto accede direttamente dall'area dello stabilimento e, in particolare, dal piazzale già esistente e dalla viabilità interna allo stesso. Il nuovo piazzale risulta funzionale e ben collegato allo stabilimento e si presta quindi per le esigenze aziendali per il potenziamento delle capacità di stoccaggio.

- L'intervento può essere attuato secondo le procedure di cui all'art. 53 della L.R. 24 del 21.12.2017 che prevedono l'approvazione del progetto, anche in variante agli strumenti urbanistici, attraverso Conferenza di Servizi secondo l'art. 14 della L. 241/1990.
- L'intervento non prevede la realizzazione di superficie edificata e quindi non comporta opere di urbanizzazione e/o la cessione di aree; pertanto non si ritiene necessaria la stima dei costi per la costruzione e per le opere di urbanizzazione, nonché la sottoscrizione di una

convenzione urbanistica attuativa essendo il P. di C. il titolo edilizio che regola la realizzazione dell'intervento (diretto).

- Il CS si calcola con la seguente formula:  $CS = \Delta V \times C_{ED} \times C_{RID}$

Dove:

$\Delta V = (VU_{FIN} - VU_{IN}) \times ST$  è la differenza di valore dell'area calcolata come differenza tra i valori unitari prima e dopo l'approvazione del progetto, moltiplicata per la superficie dell'area.

L'Amministrazione Comunale richiede per la determinazione della differenza di valore l'adozione dei seguenti valori unitari:

$VU_{FIN}$  uguale al valore IMU delle aree edificabili produttive in ambito AUP abbattuto del 50% poiché si tratta di area ricompresa in POC non approvato e di un ulteriore 10% in quanto terreno accessibile ai fini produttivi cui è destinato solamente dallo stabilimento in proprietà (CO EM), quindi  $VU_{FIN} = (227,63/2) \times 0,90 = 113,81 \times 0,90 = 102,43 \text{ €/m}^2$ .

$VU_{IN}$  pari a  $10,00 \text{ €/m}^2$  (valore del terreno non edificabile).

Pertanto la differenza di valore prima e dopo l'approvazione del progetto è pari a:

$\Delta V = (102,43 - 10,00) \times 17974 \text{ mq} = 92,43 \times 17974 = 1.661.336,82 \text{ €}$ .

$C_{ED}$  - coefficiente di edificabilità in termini di Q (rapporto di superficie coperta) rappresenta un coefficiente commisurato alla capacità edificatoria attribuita al terreno che, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, vale con:

Q	Capacità edificatoria	$C_{ED}$
0	Area destinata ad attività produttive senza capacità edificatoria. Consente la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di piazzali per lo stoccaggio di prodotti	0.50
0	Area destinata ad attività produttive con possibilità di trasferimento di capacità edificatoria dall'area dello stabilimento esistente	0.65
0.65	Area destinata ad attività produttive con piena capacità edificatoria come da AUP (c)	0.90

$C_{RID}$ , coefficiente di riduzione che, per le attività produttive, è pari a 0.20.

In sostanza il Contributo Straordinario è pari al 20% dell'incremento di valore nelle diverse ipotesi di  $C_{ED}$ .

Pertanto il contributo straordinario dovuto è pari a  $CS = \Delta V \times C_{ED} \times C_{RID}$

quindi  $CS = (VU_{FIN} - VU_{IN}) \times ST \times 0,50 \times 0,20 = 1.661.336,82 \times 0,50 \times 0,20 = \mathbf{166.133,68 \text{ €}}$ .

In sede di incontri per concordare l'intervento con l'Amministrazione Comunale si è stabilito di procedere, in ragione delle peculiarità dell'intervento (realizzazione di piazzale e non di edifici) al calcolo del Contributo Straordinario come sopra esposto anziché come previsto dalla DAL 186/2018.

La sostenibilità economica del progetto e le modalità del finanziamento sono documentate dalla CO EM SpA nella lettera allegata.

Il cronoprogramma dell'intervento è riportato nell'apposito allegato.

## 2. DATI E INQUADRAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Negli strumenti urbanistici del Comune di Castellarano l'area è destinata, come riferito in premessa, come segue:

- **RUE:**

**Cartografia:** AUP(c) 1– Ambiti Urbani di Completamento per funzioni produttive di tipo c 1

**Normativa:** Art. 4.3.1: Ambiti per nuovi insediamenti urbani e nuovi ambiti specializzati per attività produttive;

- **PSC:**

**Cartografia:** Tav. 3.4: Strategie di progetto: AUP(c)1, nel PSC come approvato nel 2016.

Nella recente variante del 2019 l'area è contrassegnata dal retino TUILE, territorio urbanizzabile, che però non è riportata, presumibilmente per errore cartografico, l'indicazione AUP(c)1 .

Tav. 8.4: L'area AUP(c)1 è interessata marginalmente sul lato N-O da un vincolo di area boscata "i-Formazioni a dominanza di specie colonizzatrici alloctone".

**Normativa:** Scheda d'ambito n. 8: Ambito produttivo Roteglia AUP(c)1

L'approvazione del progetto dovrà comportare, per l'area in proprietà CO EM SpA, variante alla strumentazione urbanistica e territoriale, al fine di:

**PSC:** **Cartografia:** Suddivisione in tutte le tavole del perimetro del TUILE in due ambiti costituiti da:

- AUPc1 per la parte di ragioni Scatolificio La Veggia SpA

- AUPc1\*per la parte di ragioni CO EM SpA

Inserimento nella tav. 7.4 della sigla AUPc1 e AUPc1\*

Eliminazione della zona boscata "i" , nella tav. 8.4 in quanto inesistente.

**Normativa:** Suddivisione della scheda d'ambito 8 in 8.1 per l'ambito AUPc1 di ragioni Scatolificio La Veggia SpA e in 8.2 per l'ambito AUPc1\* , senza capacità edificatoria, di ragioni CO EM SpA.

**RUE:** **Cartografia:**

**Territorio Urbano:** Tav. 59: Inserimento destinazione AUP(c)1 senza capacità edificatoria e quindi contrassegnata dal simbolo (\*)

**Territorio Rurale:** Tavv. 2.5 e 2.6: Suddivisione del perimetro del TUILE in due ambiti costituiti da:

- AUPc1 per la parte di ragioni Scatolificio La Veggia SpA

- AUPc1\*per la parte di ragioni CO EM SpA

**Normativa:** Rimanda alla normativa del PSC.

- L'intervento di realizzazione del piazzale sull'area AUPc1\* è previsto senza capacità edificatoria .

Si riassumono di seguito i dati urbanistici dell'area:

Ambito	Fg.	Part.IIa	Sup. catastale (m <sup>2</sup> )	Sup. fondiaria (m <sup>2</sup> )	Rapp. di copertura Q (mq/mq)	Sup. coperta massima SCO (m <sup>2</sup> )	Sup. coperta esistente SCO <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> )	Sup. coperta disponibile SCO <sub>D</sub> (m <sup>2</sup> )	Sup. Utile SU (m <sup>2</sup> )
AUPC1*	59	150, 151, 173, 176 e 180	18.644	17.974	0	0	0	0	0

A seguito dell'intervento di realizzazione del nuovo piazzale lo stabilimento Ceramiche CO EM SpA assume la seguente consistenza edilizio - urbanistica complessiva:

Ambito	Fg.	Part.IIa	Sup. catastale (m <sup>2</sup> )	Sup. fondiaria (m <sup>2</sup> )	Rapp. di copertura Q (mq/mq)	Sup. coperta massima SCO (m <sup>2</sup> )	Sup. coperta esistente SCO <sub>E</sub> (m <sup>2</sup> )	Sup. coperta disponibile SCO <sub>D</sub> (m <sup>2</sup> )	Sup. Utile SU (m <sup>2</sup> )
1 AUPc (Stab. Esist.)	59	157	121.910	114.000	0.65	74.100	55.200	18.900	48.171
2 AUPc1*	59	150, 151, 173, 176 e 180	18.644	17.974					
<b>Totale:</b>			<b>140.554</b>	<b>131.974</b>		<b>74.100</b>	<b>55.200</b>	<b>18.900</b>	<b>57.586</b>

### 3. STATO DI FATTO

L'area è pianeggiante con lieve pendenza in direzione da N-O a S-E verso il Fiume Secchia in cui recapita naturalmente.

Si tratta di un'area priva di vegetazione che è stata coltivata come seminativo sino all'acquisizione da parte di CO EM SpA.

Si allega foto aerea dell'area:



### 4. VALSAT

L'intervento è soggetto a studio di compatibilità ambientale e territoriale, per il quale è stato incaricato lo Studio  $\alpha$  Engineering di RE.

Per le risultanze dello studio, dal quale non sono emerse criticità particolari, si rinvia all'elaborato 1.3 – AMB.01.

[Il documento ValSAT-VAS è stato aggiornato con le precisazioni richieste dalla Provincia di R.E.; si allega la relazione aggiornata.](#)

### 5. AREA BOSCATATA

Nella cartografia del PTCP e del PSC è rappresentata una piccola area boscata all'angolo N-O/S-O dell'ambito che deriva da vegetazioni spontanee sorte sull'argine del Torrente Lucenta prima del

suo spostamento più a S-O effettuato negli anni '70 del secolo scorso per la realizzazione e l'ampliamento del polo industriale di Roteglia.

Il nuovo alveo del T. Lucenta è individuato nel PTCP e nel PSC ed assogettato alle relative fasce di rispetto.

La situazione attuale viene esaminata nell'elaborato 1.2 – “Relazione area boscata”, a cura dell'agronomo dott. Simone Bertani nella quale viene dimostrato sulla base degli accertamenti effettuati che, secondo le vigenti normative in materia, l'area boscata è inesistente.

- [Il documento 1.2 Relazione area boscata è stato integrato con le risultanze delle verifiche richieste dalla Provincia di R.E.; si allega la relazione integrativa.](#)

## **6. VINCOLI PAESAGGISTICI**

L'ambito interessato dall'intervento rientra marginalmente nella fascia interesse paesaggistico del Fiume Secchia, ex art. 142 D. Lgs. 42/2004, estesa 150 m dalla sponda dell'argine sinistro del fiume, come rappresentato nella tavola di progetto.

Si allega l'elaborato 1.4 - Relazione paesaggistica.

## **7. SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE**

Per lo smaltimento delle acque piovane è prevista la realizzazione di un impianto fognario costituito da 3 collettori in PVC paralleli in direzione da N-O a S-E verso il Fiume Secchia.

I collettori sono stati calcolati per una pioggia con tempo di ritorno  $T_R$  di 20 anni sull'intero bacino esteso 13000 mq circa.

Il recapito nel Fiume Secchia per il rispetto delle norme sull'invarianza idraulica non può superare la portata di 72 l/s, inferiore alla portata massima prevista con  $TR= 20$  anni che è di 294 l/s.

E' prevista la realizzazione di un bacino di laminazione avente capacità di 278 m<sup>3</sup>, superiore alla capacità di invaso minima richiesta di 258m<sup>3</sup>, l'efflusso dal bacino di laminazione è regolato da una bocca tarata.

La soluzione è stata presentata agli uffici:

- STB di RE
- ARPAE Distretto di Scandiano

che hanno espresso preliminarmente parere favorevole.

In particolare ARPAE ha richiesto l'inserimento di un pozzetto con paratoia per poter impedire l'afflusso al Fiume Secchia in caso di sversamenti accidentali.

ARPAE non ha ritenuto necessario l'impianto di “prima pioggia” trattandosi di un piazzale di stoccaggio di prodotti finiti confezionati.

La relazione idrologica ed idraulica completa è contenuta nell'elaborato 1.5 allegato al progetto.

Nella tav. 2.3b è rappresentato il progetto dell'impianto fognario.



## 8. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE

L'utilizzo del piazzale è previsto anche in orari serali e notturni e comunque in condizioni di scarsa visibilità e pertanto è necessaria la realizzazione di un impianto di illuminazione che dovrà rispettare le vigenti norme sull'inquinamento luminoso.

E' prevista l'installazione di punti luce con lampade Led per contenere il consumo energetico.

L'impianto è composto da tre file , in direzione da N-O a S-E di punti luce di cui due interne al nuovo piazzale ed una implementata sui pali esistenti a confine dell'area dello stabilimento.

Si rinvia agli elaborati:

- 1.6 - Relazione tecnica dell'impianto di illuminazione completa dei calcoli illuminotecnici eseguiti.
- Tav. 2.3c – Progetto impianto di illuminazione.
- L'AUSL prescrive, nel proprio parere, che venga garantita una buona visibilità dei mezzi anche in condizioni di scarsa illuminazione. A questo proposito si riferisce che il progetto dell'impianto di illuminazione è stato studiato, con riferimento alla norma UNI 11248 nel prospetto 6 (Zone di parcheggio a raso – S1) per i seguenti parametri:

Illuminamento orizzontale medio minimo mantenuto  (Lux)	$E_{min}$ (mantenuto)  (lux)	Illuminamento semicilindrico	Esc minimo  (Lux)
15	5	ES8	0.75

Il progetto garantisce ovunque un livello di illuminamento superiore (rif. grafici allegati all'elaborato 1.6: Relazione tecnica impianto di illuminazione)

## 9. PROCEDIMENTO

Il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento viene richiesto ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 – Procedimento unico - l'art. 53 della L.R. 25/2017 – Procedimento Unico, che, alla lettera b del comma 1, prevede:

*“Interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*

e consente, mediante un procedimento unico ai sensi della L. 241/1990, l'approvazione dei progetti degli interventi anche in variante agli strumenti urbanistici.

<b>Elenco Elaborati:</b>	
<b>1</b>	<b>Relazioni e documentazione</b>
1.1	Relazione tecnica generale
1.2	Relazione agronomica area boscata
1.3 AMB.01-02	Studio di sostenibilità ambientale e territoriale
1.4	Relazione paesaggistica
1.5	Relazione idraulica e sull'impianto fognario
1.6	Relazione tecnica impianto illuminazione
1.7	Relazione geologica - geotecnica
1.8	Relazioni muro di recinzione e sostegno da 1.8.1 a 1.8.4
1.9	Domanda ad ARPAE di concessione area demaniale per lo scarico delle acque piovane nel Fiume Secchia
1.10	Domanda alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del parere di competenza
1.11	Domanda di autorizzazione Paesaggistica
1.12	PSC Scheda Ambito n. 8 vigente e in variante
<b>2</b>	<b>Elaborati grafici</b>
Tav.	
2.1a	Planimetrie PSC vigente e in variante
2.1b	Planimetrie: RUE vigente e in variante, catastale e foto aerea
2.2	Stato di fatto
2.3a	Progetto: planimetria, profili e particolari
2.3b	Progetto impianto fognario: planimetria profili e particolari
2.3c	Progetto impianto di illuminazione
2.3d	Progetto muro di cinta e sostegno
2.3e	Elaborato grafico allegato a domanda parere Soprintendenza Beni Archeologici
	<b>Elenco elaborati integrativi in sede di Conferenza di Servizi del 26.08.2021 e relativi ai pareri pervenuti</b>
<b>1</b>	<b>Relazioni e documentazione</b>
1.1.i	Relazione tecnica generale aggiornata con pareri e le precisazioni richieste
1.2	Integrazione alla relazione agronomica area boscata
	Specifiche tecniche Impianto cortina verde
1.3 AMB.01	Studio di sostenibilità ambientale e territoriale aggiornata con le precisazioni richieste
1.7	Relazione geologica aggiornata
	Lettera della proprietà in merito alla fattibilità economica dell'intervento e alle modalità di finanziamento
	Cronoprogramma dell'intervento
<b>2</b>	<b>Elaborati grafici</b>
Tav.	
2.4i	Planimetria Ambientazione e layout come da pareri Soprintendenza BO, AUSL R.E. e richieste Provincia di R.E.