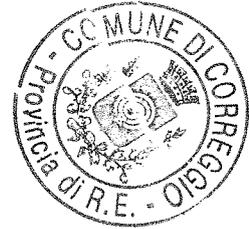


# AMPLIAMENTO

## Stabilimento SPAL posto in Correggio (RE)

### Via Per Carpi, 26/b

PIANO APPROVATO CON  
 DELIB. C.C. 66 DEL 27/07/2018



## PROGETTO OPERE EDILI

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO PARTICOLAREGGIATO



REV.	DATA	DESCRIZIONE	DATA	FIRMA	DATA	FIRMA
			VERIFICA		APPROVAZIONE	
5	23.07.2018	RICHIESTO DAL COMUNE	23.07.18	ID	23.07.18	CF
4	15.03.2018	RICHIESTO DAL COMUNE	25.05.18	ID	25.05.18	CF
3	15.03.2018	CORREZIONE FORMALE	12.04.18	ID	12.04.18	CF

<p><b>RICHIEDENTI</b></p> <p><b>SPAL</b> Srl          Via per Carpi, 26/b          41015 Correggio (RE)</p>	<p><b>ELABORATO</b></p> <h1 style="text-align: center;">R-T</h1>
---	--

<p><b>FIRMA</b></p> <p><b>SPAL</b> s.r.l.          Via per Carpi 26/B          41015 CORREGGIO (RE)          C. DE RIVA 0543321</p>	<p style="text-align: center;">ing. Corrado Fagloni          Direttore Tecnico</p>	
---	--	--

SOSTITUISCE RELTEC-E2062-AP01-3	FILE RELTEC-E2062-AP01-5	PROGETTISTA ID	DATA 23.07.2018
------------------------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

<p>enerplan S.r.l.          società di ingegneria</p>	<p>enerplan S.r.l. - Società di ingegneria</p> <p>Via Giuseppe Donati, 41 - 41012 CARPI (MO) - Italia          Tel (+39)059.63.21.011 - Fax (+39)059.63.21.000          E-mail: enerplan@enerplan.it - PEC: amministrazione@pec.enerplan.it          Web: www.enerplan.it - P.IVA 02656960362          Capitale Sociale 100.000 € i.v. - C.C.I.A.A. n° 29082/2000</p>
---	---

## INDICE

<b>1. OGGETTO INTERVENTO</b>	<b>3</b>
<b>2. DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIZIONE AREE</b>	<b>3</b>
3.1 Stralcio estratto di mappa	3
3.2 Definizione delle proprietà	4
3.3 Stralcio della tavola di PRG	17
3.4 Ubicazione dell'immobile e del nuovo terreno di proprietà	18
<b>4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO</b>	<b>19</b>
4.1 Suscettività edificatoria	20
<b>5. ESPANSIONE EST</b>	<b>20</b>
<b>6. ESPANSIONE OVEST</b>	<b>23</b>
<b>7. CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI</b>	<b>24</b>
<b>8. VERIFICA PERMEABILITA' TERRENO</b>	<b>28</b>
8.1 Opere a verde e recinzioni	30
<b>9. IMPIANTI</b>	<b>31</b>
9.1 Rete fognature acque bianche	31
9.2 Rete fognature acque nere	32
9.3 Rete idrica	32
9.4 Rete gas metano	32
9.5 Rete energia elettrica	32
9.6 Rete illuminazione parcheggi pubblici, privati e viabilità	32
<b>9. AREE DI CESSIONE AL COMUNE</b>	<b>33</b>
<b>10. FASI INTERVENTO</b>	<b>33</b>

Il presente documento si compone di n. 35 pagine complessive numerate progressivamente.

## 1. OGGETTO INTERVENTO

L'attività industriale svolta nello stabilimento SPAL posto in Via per Carpi n. 26 necessita di nuovi spazi e la proprietà nella riorganizzazione dell'attività ha individuato le aree idonee all'espansione per meglio rispondere alle proprie esigenze produttive.

Le aree individuate sono sostanzialmente due una collocata sul lato Ovest dell'attuale stabilimento ed una sul lato Est.

L'espansione sul lato Ovest avverrà in aderenza all'attuale immobile ed insisterà su terreno di proprietà BNP PARIBAS LEASE GROUP.

Ad oggi il complesso industriale sul lato Est è delimitato da recinzione e la proprietà SPAL ha recentemente acquisito una striscia di terreno posta tra la recinzione e la nuova tangenziale SP 113 Via della Pace.

Anche l'espansione sul lato Est è prevista in aderenza all'attuale immobile e insisterà in parte su terreno di proprietà SPAL facente parte delle pertinenze dell'immobile ora costruito e in parte sul terreno di nuova acquisizione di proprietà SPAL.

Sentito il referente dell'ufficio tecnico del Comune di Correggio, considerato che l'ampliamento proposto da SPAL prevede un'intervento promiscuo tra le Zone D3 e D9 e che, al fine di coordinare gli interventi si ritiene opportuno subordinare l'attuazione degli stessi allo strumento urbanistico preventivo unico del Piano Particolareggiato che permette di ridefinire complessivamente la distribuzione delle capacità edificatorie, degli standard di parcheggio pubblico di pertinenza e di altre dotazioni complessive.

Tal fine è stata presentata in data 23 novembre 2017 con prot. 24582 istanza di autorizzazione a presentare il PP di iniziativa privata e con delibera della Giunta Comunale n.114 del 12 Dicembre 2017 è stata autorizzata la presentazione del PP

## 2. DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di complesso industriale esistente con destinazione a produzione e progettazione di prodotti automotive, realizzato in fasi successive con metodologie costruttive differenti.

Attualmente il complesso industriale insiste su un'area di 134.160mq parte di proprietà di SPAL Srl e parte di proprietà BNP PARIBAS LEASE GROUP.

Recentemente la proprietà SPAL ha acquisito una striscia di terreno di circa 28.000mq posta tra la recinzione Est del complesso edilizio e la tangenziale.

## 3. DESCRIZIONE AREE

### 3.1 Stralcio estratto di mappa

Si riporta sotto lo stralcio di estratto di mappa catastale al fine di evidenziare la collocazione dei terreni nel contesto aziendale ed urbano.

L'attuale edificio industriale è identificato con il Foglio 57, Mappale **389-285-290-407-424-428-429-138-148-195**.

La nuova area di proprietà SPAL oggetto del futuro ampliamento è identificata con il Foglio 57, Mappale 145-146-168-274-409-410-422.



### 3.2 Definizione delle proprietà

Si riporta planimetria con indicazione delle proprietà:



Ad eccezione dei mappali **389-285-290** di proprietà BNP PARIBAS LEASE GROUP Spa, la restante parte è di proprietà SPAL Srl.

Per una migliore comprensione si riportano le tabelle di sintesi con indicazione delle diverse proprietà:

- A) Area attuale del complesso industriale SPAL

Proprietà'	Mappale	Superficie		
BNP	285	54,00	<b>36.620,00</b>	SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE PROPRIETA' BNP PARIBAS
BNP	390	19.368,00		
BNP	389	17.198,00		
SPAL	407	2.834,00	<b>97.540,00</b>	SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE PROPRIETA' SPAL Srl
SPAL	424	42.312,00		
SPAL	428	1.252,00		
SPAL	429	540,00		
SPAL	138	49.611,00		
SPAL	148	12,00		
SPAL	195	979,00		
<b>TOTALE</b>			<b>134.160,00</b>	SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE COMPLESSIVA

- B) Nuova Area acquisita da SPAL

Proprietà'	Mappale	Superficie		
SPAL	145	374,00	<b>28.524,00</b>	NUOVA SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE PROPRIETA' SPAL Srl PP130
SPAL	146	102,00		
SPAL	168	1.198,00		
SPAL	274	9.578,00		
SPAL	409	16.999,00		
SPAL	410	200,00		
SPAL	422	73,00		
<b>TOTALE</b>			<b>28.524,00</b>	

Quest'area di nuova acquisizione, come visibile dal rilievo topografico e dalla documentazione fotografica è praticamente pianeggiante. Nella zona in prossimità della rotonda è insediata attualmente un'attività di giardinaggio con strutture prefabbricate leggere destinate a serra. Sul retro di questa attività è presente un residuo di vivaio ora abbandonato che ha creato nel tempo una zona disordinatamente vegetata. Vegetazione spontanea è cresciuta anche sul bordo della tangenziale.

A seguito della richiesta del Comune di Correggio di correggere il limite di zona sul lato Est in modo da adeguare gli elaborati grafici agli elaborati di PRG la distinta delle superfici subisce una leggera variazione che sotto si riporta:



• A) Area attuale del complesso industriale SPAL

Proprieta'	Mappale	Superficie		
BNP	285	54,00	36.620,00	SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE PROPRIETA' BNP PARIBAS
BNP	390	19.368,00		
BNP	389	17.198,00		
SPAL	407	2.834,00	97.540,00	SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE PROPRIETA' SPAL Srl
SPAL	424	42.312,00		
SPAL	428	1.252,00		
SPAL	429	540,00		
SPAL	138	49.611,00		
SPAL	148	12,00		
SPAL	195	979,00		
SPAL	145	374,00		
SPAL	parte 409	446,00	820,00	AREE AGGIUNTE per rettifica limite di zona
		<b>TOTALE</b>	<b>134.980,00</b>	<b>SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE COMPLESSIVA</b>

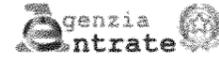
• B) Nuova Area acquisita da SPAL

Proprieta'	Mappale	Superficie	
SPAL	145	0,00	27.704,00
	parte 409	16.553,00	
SPAL	146	102,00	
SPAL	168	1.198,00	
SPAL	274	9.578,00	
SPAL	409	16.999,00	
SPAL	410	200,00	
SPAL	422	73,00	
		<b>TOTALE</b>	<b>27.704,00</b>

NUOVA SUPERFICIE LOTTO INDUSTRIALE  
PROPRIETA' SPAL Srl  
PP130

### 3.3 Visure catastali

#### A) Area complesso industriale SPAL



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.03.06 Fine  
Visura n.: T257502 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>										
		<b>Foglio: 57 Particella: 285 Sub.: 1</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	57	285	1	Cens.	Zona	D/1			Catastale	Euro 190,00	VARIAZIONE del 10/06/2004 protocollo n. RE0191446 in atti dal 31/12/2004 CLASSAMENTO DM 701/94 (n. 99332.1/2004)
<b>Indirizzo</b>		VIA CARPI n. 26 piano: T-1										
<b>Annotazioni</b>		verificato e confermato										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO				00862460151*				(1) Proprietà per 1/1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/12/2007 protocollo n. RE0205369 Voltura in atti dal 05/11/2008 Repertorio n. 59840 Rogante: AGOSTINI MANUELI A Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 599 del 08/01/2008 ATTO DI FUSIONE (n. 9943.1/2008)										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 15.58.45 Fine  
Visura n.: T229307 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>										
		<b>Foglio: 57 Particella: 390</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	57	390		Cens.	Zona	D/7			Catastale	Euro 32.639,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/10/2009 protocollo n. RE0165224 in atti dal 05/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15909.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VIA CARPI n. 26 piano: T-1										
<b>Notifica</b>		effettuata con prot. n. RE0166683/2009 del 07/10/09										
<b>Annotazioni</b>		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO				00862460151*				(1) Proprietà per 1/1			
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 16.07.55 Fine  
Visura n.: T233278 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>										
		<b>Foglio: 57 Particella: 389 Sub.: 3</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	57	389	3	Cens.	Zona	D/7			Catastale	Euro 107.524,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2016 protocollo n. RE0091022 in atti dal 04/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33736.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA CARPI n. 26/A piano: T-1										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	BNP PARIBAS LEASE GROUP S.P.A. con sede in MILANO				00862460151*				(1) Proprietà per 1/1			
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura per immobile

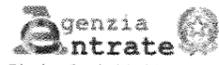
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.43.26 Fine  
Visura n.: T274052 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)</b>										
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Provincia di REGGIO NELL'EMILIA</b>										
		<b>Foglio: 57 Particella: 407</b>										
<b>Immobile</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Rebbitto			
							ha arc ca		Dominicale	Agrario		
1	57	407			SEMINATIVO	1	28 34	BQB: DN4R	Euro 23,04	Euro 27,81	FRAZIONAMENTO del 23/06/2011 protocollo n. RE0179436 in atti dal 23/06/2011 presentato il 22/06/2011 (n. 179436.1/2011)	
<b>Notifica</b>		Partita										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	SPAL SRL con sede in CORREGGIO				01361210352*				(1) Proprietà per 1/1			
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

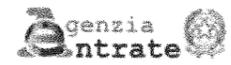
**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.07.19 Fine  
Visura n.: T259317 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
		Foglio: 57 Particella: 424							
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	57	424			ENTE URBANO	4 23 12		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 10/02/2016 protocollo n. RE0018884 in atti dal 10/02/2016 presentato il 10/02/2016 (n. 18884.1/2016)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b>									
di immobile: comprende il fg. 57 n. 425,403,427									
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90				

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.45.07 Fine  
Visura n.: T274677 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
		Foglio: 57 Particella: 428							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	57	428			SEMINATIVO	12 52		Dominicale	Agrario
Euro 11,32 Euro 12,29									
Tipo mappale del 10/02/2016 protocollo n. RE0018884 in atti dal 10/02/2016 presentato il 10/02/2016 (n. 18884.1/2016)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b>									
di immobile: comprende il fg. 57 n. 286,426									
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90				

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

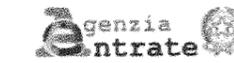
**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.23.39 Fine  
Visura n.: T266039 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
		Foglio: 57 Particella: 429							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	57	429			SEMINATIVO	05 40		Dominicale	Agrario
Euro 4,88 Euro 5,30									
Tipo mappale del 10/02/2016 protocollo n. RE0018884 in atti dal 10/02/2016 presentato il 10/02/2016 (n. 18884.1/2016)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b>									
di immobile: comprende il fg. 57 n. 425,403,427									
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90				

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

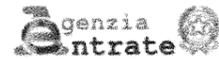
**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 16.58.25 Fine  
Visura n.: T255489 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)							
<b>Catasto Terreni</b>		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
		Foglio: 57 Particella: 138							
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
1	57	138			ENTE URBANO	4 96 11		Dominicale	Agrario
Tipo mappale del 10/02/2016 protocollo n. RE0018884 in atti dal 10/02/2016 presentato il 10/02/2016 (n. 18884.1/2016)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b>									
di immobile: comprende il fg. 57 n. 286,426									
Unità immobiliari n. 1					Tributi erariali: Euro 0,90				

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

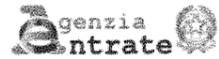
Data: 07/04/2017 - Ora: 18.01.35 Fine  
Visura n.: T280665 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 57 Particella: 148							
<b>Immobile</b>									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	57	148			SEMINATIVO 1	ha are ca 00 12	BQB; DN4R	Dominicale Euro 0,10	Agrario Euro 0,12
Tabella di variazione del 29/01/1991 protocollo n. 14389 in atti dal 25/01/2002 MOD26A N.6103/91 (n. 6103.1/1991)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b> variazione di qualità su dichiarazione di parte									
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 SPAL SRL con sede in CORREGGIO						01361210352*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 06/07/2006 protocollo n. RE0177165 in atti dal 17/06/2011 Registrazione. Sede: UNIFICAZ. DENOMINAZ. F. O. 176281/2011 (n. 5548.1/2011)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2017

Data: 07/04/2017 - Ora: 17.47.38 Fine  
Visura n.: T275500 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 57 Particella: 195							
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	57	195			ENTE URBANO	ha are ca 09 79		Dominicale	Agrario
TIPO MAPPALE del 13/03/1996 in atti dal 18/03/1996 3/SPC 4235/96 (n. 680.1/1996)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b> sostituisce il num 39 per accert urbano e varia graficamente									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 08.10.46 Fine  
Visura n.: T25439 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 57 Particella: 145							
<b>Immobile</b>									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	57	145			SEMINATIVO 1	ha are ca 03 74	BQB; DN4R	Dominicale Euro 3,04	Agrario Euro 3,67
Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 55674 in atti dal 26/03/2002 MOD 26A N. 9117/91 (n. 9117.1/1991)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b> variazione di qualità su dichiarazione di parte - per particazione									
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 SPAL SRL con sede in CORREGGIO						01361210352*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2017 Repertorio n. 939 Rogante: RESCINITI SAMUELE Sede: CORREGGIO Registrazione. Sede: COMPRAVENDITA (n. 8054.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 08.12.14 Fine  
Visura n.: T25599 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA							
<b>Catasto Terreni</b>		Foglio: 57 Particella: 146							
<b>Immobile</b>									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	57	146			SEMINATIVO 1	ha are ca 01 02		Dominicale Euro 0,92	Agrario Euro 1,00
Tabella di variazione del 31/01/1991 protocollo n. 55674 in atti dal 26/03/2002 MOD 26A N. 9117/91 (n. 9117.1/1991)									
<b>Notifica</b>									
<b>Annotazioni</b> variazione di qualità su dichiarazione di parte - per particazione									
<b>INTESTATO</b>				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 SPAL SRL con sede in CORREGGIO						01361210352*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2017 Repertorio n. 939 Rogante: RESCINITI SAMUELE Sede: CORREGGIO Registrazione. Sede: COMPRAVENDITA (n. 8054.1/2017)					

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 08.13.22 Fine  
Visura n.: T25741 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 57 Particella: 168

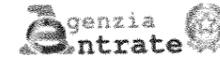
**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	57	168			ENTE URBANO	11 98			Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 08/07/2003 protocollo n. 150056 in atti dal 08/07/2003 (n. 2561.1/2003)

Notifica  
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 13/11/2017

Data: 13/11/2017 - Ora: 18.24.14 Fine  
Visura n.: T330011 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 57 Particella: 274

**Immobile**

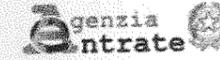
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	57	274			SEMIN ARBOR	95 78	BQB; DN4R		Dominicale Agrario	Euro 87,68 Euro 98,93

Notifica  
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

<b>INTESTATO</b>	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SPAL SRL con sede in CORREGGIO	01361210552*	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA  
INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2017 Repertorio n.: 939 Rogante: RESCINTI SAMUELE Sede: CORREGGIO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8054.1/2017)

Visura telematica



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 08.14.30 Fine  
Visura n.: T25890 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 57 Particella: 409

**Immobile**

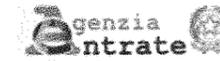
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	57	409			SEMIN ARBOR	1 69 99	BQB; DN4R		Dominicale Agrario	Euro 129,51 Euro 158,03

Notifica  
Annotazioni  
di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del m.dovra' assumere l'identificativo gia utilizzato al cen

<b>INTESTATO</b>	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	SPAL SRL con sede in CORREGGIO	01361210552*	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA  
INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/06/2017 Repertorio n.: 939 Rogante: RESCINTI SAMUELE Sede: CORREGGIO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8054.1/2017)

Mappali Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 57 - Particella 411



Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2017

Data: 24/11/2017 - Ora: 14.07.44 Fine  
Visura n.: T187599 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CORREGGIO ( Codice: D037) Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 57 Particella: 410

**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
I	57	410			ENTE URBANO	02 00			Dominicale Agrario	Tipo mappale del 18/07/2011 protocollo n. RE0191899 in atti dal 18/07/2011 presentato il 18/07/2011 (n. 191899.1/2011)

Notifica  
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

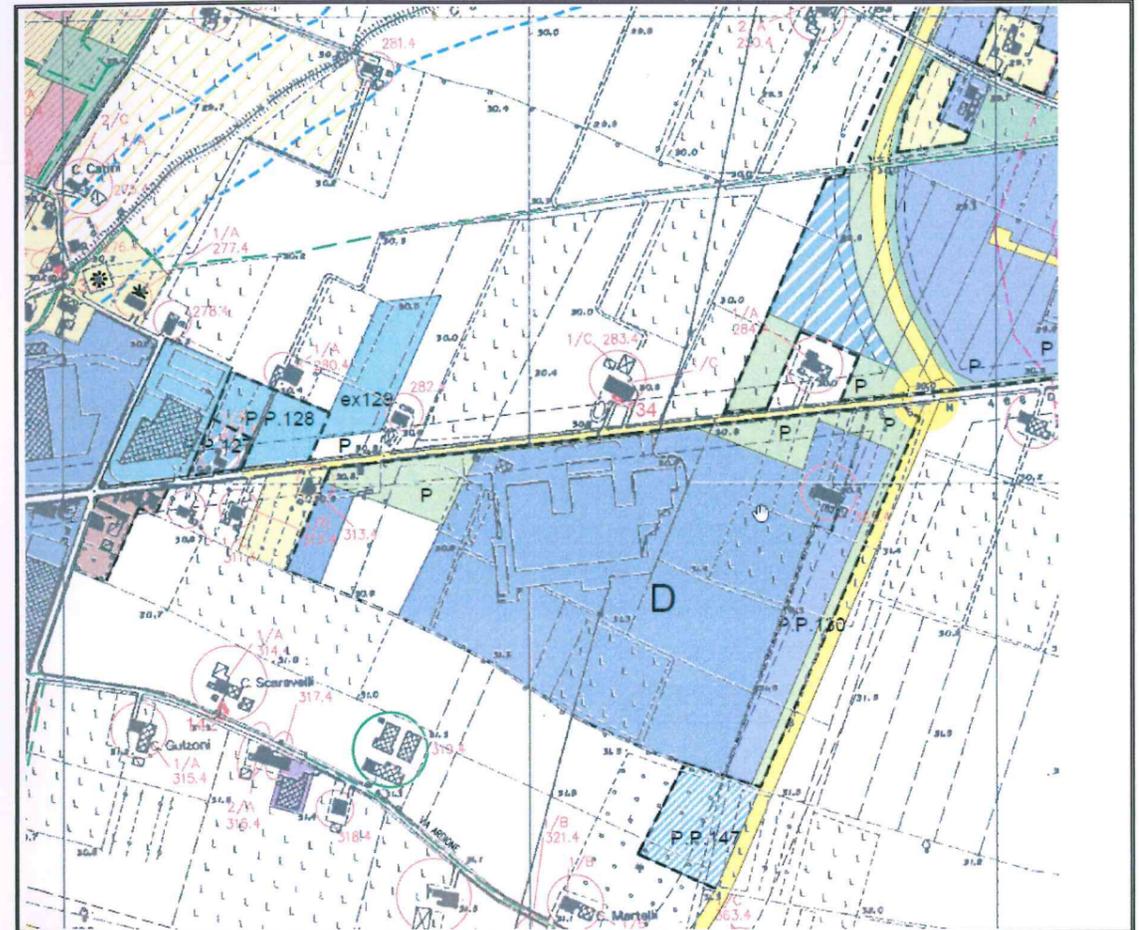
**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 08.15.22 Fine  
Visura n.: T26011 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CORREGGIO ( Codice: D037)					
Catasto Terreni		Provincia di REGGIO NELL'EMILIA					
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 57 Particella: 422					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub. Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito Dominicale Agrario
1	57	422		ENTE URBANO	80 73		
Notifica Partita Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90 Visura telematica * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria							

**3.3 Stralcio della tavola di PRG**

Si riporta estratto dell'elaborato di pianificazione, Tav. n.4 del PRG, relativo all'azzonamento del territorio comunale di Correggio (RE)



- Lo strumento urbanistico del Comune di Correggio individua l'area attuale sede della ditta SPAL come:

 Lettera D -Zona D.9 - Grandi impianti industriali (Art.79)

- Mentre l'area di nuova acquisizione che sarà oggetto di parte dell'espansione come:

 P.P. 130 -Zona D.3 -Industriali e Artigianali di Espansione (Art.73)

### 3.4 Ubicazione dell'immobile e del nuovo terreno di proprietà

L'attuale complesso industriale SPAL è posto nel Comune di Correggio (RE) in Via per Carpi, 26



Nell'ortofoto è indicato il complesso industriale esistente e il terreno di nuova acquisizione che sarà parzialmente oggetto della futura espansione

### 3.5 Vincoli e servitù

Dall'esame cartografico della tavola Tav. n.4 del PRG vigente, risulta che sul terreno PP130 sono presenti i seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale relativamente alla Tangenziale SP113 Via della Pace di ml. 40,00
- fascia di rispetto stradale relativamente a Via per Carpi di ml. 10,00

Non si rilevano servitù.

## 4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

L'intervento in programma riguarda la realizzazione di un'espansione dell'attuale complesso industriale della ditta SPAL posto a Correggio (RE) in Via per Carpi, 26.

La futura espansione necessaria per soddisfare le esigenze dell'azienda sarà di circa 22.300mq divisa in due blocchi: blocco ad Ovest di 8.000mq e blocco ad EST di 14.300mq.

L'espansione sul lato EST sarà in parte da realizzare nell'attuale area di pertinenza dell'azienda, corrispondente alla zona D9, pari a circa 7.450mq e la restante parte pari a circa 6.850mq, da realizzare nel terreno limitrofo di nuova acquisizione, corrispondente alla zona D3.

Il terreno di nuova acquisizione confinante ad EST con l'attuale proprietà ha una forma geometrica allungata posta parallelamente alla tangenziale SP113 Via della Pace ed è individuato nella cartografia Comunale come PP130.



- Area PP130
- Nuova Espansione EST
- Parcheggi
- Nuova Viabilità interna
- Nuova Espansione OVEST
- M.A.V. in fase di realizzazione (PdIC n. 06855/2017 del 27/06/2017)

### SCHEMA RIEPILOGATIVO AMPLIAMENTI

Ampliamento OVEST	8.000 mq	interno D9
Ampliamento EST	14.300 mq	7.450 mq interno D9
		6.850 mq interno D3
<b>TOTALE COMPLESSIVO AMPLIAMENTO PP130</b>	<b>22.300 mq</b>	

#### 4.1 Suscettività edificatoria

In relazione alla suscettività edificatoria della **Zona D9** si riportano i dati riepilogativi degli indici edificatori desunti dal PdC 2017/06855 e aggiornati con la modifica della superficie territoriale:

SUPERFICIE TERRITORIALE	134.980 mq
INDICE FONDIARIO	0,65 mq/mq
SUPERFICIE MAX. REALIZZABILE (134.980,00 x 0,65)	87.737 mq
SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc=Su+60%Sa) = Blocco A+B+C+D+E+F+G+H	66.582 mq

Pertanto prevedendo un aumento edificatorio di 7.450mq + 8.000mq, la superficie complessiva diventerà (66.582 + 7.450 + 8.000) = **82.032** che risulterà comunque inferiore alla superficie massima realizzabile in questa zona pari a **87.737mq**.

Per quanto riguarda invece la **Zona D3** gli indici edificatori sono:

SUPERFICIE TERRITORIALE	27.704 mq
INDICE FONDIARIO	4.400 mq/ha
SUPERFICIE MAX. REALIZZABILE (27.704 x 4.400 / 10.000)	12.190 mq

La previsione di ampliamento in questa zona è di **6.850mq** inferiore pertanto alla massima superficie realizzabile di **12.190mq**.

La realizzazione di tutti gli ampliamenti, previsti nel presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata PP130, comunque NON satura la potenzialità edificatoria delle due zone, infatti nella zona **D9** rimarrà un residuo edificatorio pari a (87.737 - 82.032) = **5.705,00mq**, mentre nella zona **D3** rimarrà un residuo edificatorio pari a (12.190 - 6.850) = **5.340,00mq**.

## 5. ESPANSIONE EST

L'ampliamento previsto sul lato EST di 14.300mq prevede la realizzazione di spazi destinati alla produzione in continuità con la struttura a sched realizzata alcuni anni orsono.

Nell'ambito di questa superficie si prevede di realizzare un'ulteriore Magazzino Automatico Verticale di altezza 24mt, e di superficie circa di 4.680mq.

Come accennato in precedenza parte di questo ampliamento sarà da realizzare nell'attuale area di pertinenza dell'azienda pari a circa 7.450mq e la **restante** parte pari a circa 6.850mq, da realizzare nel terreno limitrofo di nuova acquisizione individuato dallo strumento urbanistico vigente come PP130.

La nuova area oggetto di espansione è situata tra l'attuale recinzione sul lato Est e la tangenziale pertanto risulta fortemente penalizzata in quanto il rispetto stradale di 40m, ne vincola notevolmente l'edificazione.

Tolta la quota riservata all'edificazione, l'area dovrebbe ospitare nella zona d'angolo posta in prossimità della rotonda tra la tangenziale SP113-Via della Pace e la Via per Carpi buona parte della dotazione di parcheggi richiesti dagli standard urbanistici a seguito dell'aumento della quota edificata di tutto il complesso.

L'area destinata a parcheggi risulterà facilmente accessibile dalla Via per Carpi dall'attuale ingresso aziendale e i parcheggi saranno adeguatamente separati tra di loro secondo la loro funzione. (P1-P2-P3)

Nella restante area si prevede la formazione di una nuova viabilità interna che dall'attuale accesso aziendale consenta ai mezzi pesanti e di servizio di raggiungere la zona a Sud dello stabilimento dove è collocata la logistica aziendale.

Gli spazi residui saranno utilizzati per reperire le aree previste dagli standard urbanistici quali aree di urbanizzazione secondaria da destinare a verde e parcheggi pubblici, superfici drenanti, fossato e vasca di laminazione.

Per quanto concerne il rispetto delle prescrizioni previste all'interno dell'art. 70 dove la norma prevede che nelle zone D di espansione, in fase di definizione del piano attuativo o per le zone di completamento, in fase di concessione, debbano essere previste opere finalizzate alla mitigazione dell'impatto delle acque piovane sulla rete fognaria e sulla rete canalizia, si fa presente che attualmente SPAL è dotata di fossato di laminazione di capacità totale di 1.250,00mc posto in adiacenza esterna alla recinzione del complesso industriale ai lati Sud ed Est e collegato con il fossato stradale tombato sul fronte Nord di Via per Carpi tramite un'innesto con deflusso controllato.

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura dei nuovi edifici e dalle nuove superfici pavimentate saranno convogliate prevalentemente verso sud e recapitate nel nuovo bacino di laminazione opportunamente dimensionato collocato nell'angolo Sud-Est della proprietà.

A questo nuovo bacino sarà collegato il fossato di laminazione esistente del lato Sud. Il tratto di fossato di laminazione ora esistente in fregio al confine Est sarà traslato parallelamente all'attuale posizione e collocato al di fuori della nuova recinzione di proprietà che verrà realizzata sempre su questo lato.

L'espansione dell'edificio industriale sarà realizzata in aderenza all'edificio esistente e arriverà fino al limite di 40mt del rispetto stradale dalla tangenziale SP113-Via della Pace.

L'edificio sarà costruito con la medesima tipologia del fabbricato esistente realizzato con struttura in ferro a sched e rivestita con pannelli sandwich con doppia lamiera in acciaio preverniciato e adeguata coibentazione interna.

Le fondazioni saranno su plinti in C.A. collegate da travi interrato sempre in C.A. gettate in opera e sul perimetro le travi di collegamento debordanti dal terreno costituiranno la base d'appoggio dei pannelli di chiusura. Il pavimento interno sarà del tipo industriale realizzato in calcestruzzo armato e liscio al quarzo.

Il nuovo magazzino verticale automatizzato sarà realizzato con fondazione a platea in C.A. e sottostanti pali trivellati in C.A. la struttura portante sarà in profilati metallici e il rivestimento esterno e di copertura costituito da pannelli sandwich in lamiera coibentata.

### 5.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente -Espansione EST

I riferimenti normativi contenuti nelle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. sono:

**l'Art. 79** che regola l'attuazione degli interventi della Zona D9 -per grandi impianti industriali, individuando come strumento di attuazione l'intervento diretto convenzionato

**l'Art. 73** che regola l'attuazione degli interventi nella Zona D3 -Industriale ed Artigianale di espansione, individuando come strumento di attuazione il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

## Art. 79 - Zone D.9 - per grandi impianti industriali

### D - grande impianto industriale Spal Spa

1. Per il comparto del grande impianto Spal contraddistinto dalla lettera D sulla Tav. 2 del P.R.G. si applicano i seguenti parametri: attuazione mediante intervento diretto convenzionato;  
**Uf - indice di utilizzazione fondiaria** : 0,65 mq/mq di Sc;

**Parcheggi pubblici** : 5 mq/100 mq di Sc; i parcheggi pubblici, in particolare quelli lungo la SS. 468 per Carpi, devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

**Parcheggi di pertinenza** : 10 mq/ 100 mq di Sc e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

**H - altezza massima** : ml. 10,50, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 24,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Sc calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

**VL - visuale libera** : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00;

**- VL: visuale libera** : per i sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale pari a 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da D. Pari a 0,6 rispetto ai confini di proprietà;

**Distanza dai confini di proprietà** : ml 5,00.

2. Come previsto dalla Tav. 2 del P.R.G. il comparto Spal dovrà mantenere inedita parte dell'area, in rispetto della centuriazione podereale esistente alla data di adozione del P.R.G. affinché non si verifichi la "saldatura" fra il margine del centro urbano e le aree produttive ad est di esso. In tale area sarà comunque possibile realizzare le quote di parcheggi pubblici e di pertinenza e di verde pubblico ad uso privato previste attraverso le modalità precedentemente illustrate.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

## Art. 73 - Zone D.3 - Industriali e artigianali di espansione

**Ut -Indice di utilizzazione territoriale** : 4.400 mq/ha di Sc.;

**Parcheggi di Urbanizzazione primaria** : come prescritto per le singole destinazioni d'uso dal successivo Art. 104 ;

**Parcheggi di pertinenza** : minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto dalle presenti norme a seconda delle destinazioni d'uso previste ;

**H- altezza massima** : ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;

**VL-Visuale Libera** : 0,5 (non riferita agli edifici interni al comparto);

**Distanza dai confini di proprietà** : ml. 5,0 salvo i casi di costruzioni in aderenza.

Aree per opere di urbanizzazione secondaria minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive;

4. L'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 18,00 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera -VL = 1,00.

## Art. 104 - Spazi di sosta e parcheggio

usi b2.8, b2.11, c2, c3, c4, c5, c7;

1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.;

## 5.2 Variante al PRG vigente

Il posizionamento del nuovo magazzino per dimensione e soprattutto per esigenze di razionalizzazione dei percorsi interni è pensato in posizione parallela alla tangenziale raggiungibile facilmente dall'attuale accesso carraio alla ditta.

In questa posizione esso insiste per la totalità sull'area di nuova acquisizione PP130.

Tenuto conto che in quest'area l'altezza massima per questa tipologia di magazzino è di 18mt con il presente progetto si chiede di **variare** le prescrizioni previste nell'Art. 73 comma 5 della attuali Norme di Attuazione vigenti:

5. All'interno degli ambiti produttivi del villaggio industriale "PMI" compreso tra via Per Carpi e via Unità di Italia (PP126, L16), all'interno dell'ambito produttivo di Prato (PP122, PP124, PP125, PP149, comparto "I" e "C") l'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 24 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera...

in:

5. All'interno degli ambiti produttivi del villaggio industriale "PMI" compreso tra via Per Carpi e via Unità di Italia (PP126, L16), all'interno dell'ambito produttivo di Prato (PP122, PP124, PP125, PP149, comparto "I" e "C") **all'interno dell'ambito produttivo SPAL tra Via per Carpi e Via della Pace (PP 130)** l'altezza massima (H) potrà essere elevata fino a ml 24 esclusivamente per la realizzazione di sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale. In questi casi dovrà essere rispettato l'indice di Visuale Libera...

in modo da prevedere l'altezza massima di 24ml anche nell'area PP130 consentendo di uniformare questo parametro su tutta l'area di competenza SPAL

## 6. ESPANSIONE OVEST

L'ampliamento previsto sul lato Ovest di 8.000mq da costruire in continuità con l'edificato esistente prevede la realizzazione di spazi destinati alla produzione a laboratori, magazzini e spazi ad uffici.

**Parte di questa edificazione è subordinata all'approvazione della variante parziale N. 67 del PRG vigente adottata il 28 Luglio 2016, inerente la riduzione dell'ampiezza dell'area di prevista ineditabilità interna all'ambito produttivo, per una profondità di 15,00ml, mantenendo inalterata la capacità edificatoria complessiva.**

Partendo dal fronte di Via per Carpi si prevede di ampliare l'attuale corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in C.A. e muratura a faccia vista avente destinazione ad uffici e disposto su tre piani con la stessa metodologia costruttiva per un totale di 3.450mq.

Proseguendo all'interno si prevede di ampliare il reparto S.M.D. dove avviene la produzione dei componenti elettronici. L'ampliamento sarà realizzato con struttura verticale in acciaio e solai in lastre predalles. Sarà composto da due piani, piano terra e piano primo con soprastante porzione coperta dove verranno collocati gli impianti di trattamento aria degli spazi produttivi sottostanti. Superficie complessiva prevista 3.950mq.

Infine si prevede di realizzare sempre in continuità con l'ampliamento del reparto S.M.D. e al servizio dello stesso, un vano scala con adiacente montacarichi.

In aderenza si prevede di realizzare, sul lato Sud, un nuovo volume di altezza 15ml dove verranno alloggiati dei magazzini verticali a cassette. Questo nuovo volume a destinazione magazzino sarà connesso con un corpo di fabbrica di nuova formazione ad un piano con le strutture esistenti. Per una superficie complessiva di 600mq.

### 6.1 Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente -Espansione OVEST

I riferimenti normativi delle Norme di Attuazione del P.R.G. sono l'Art. 79:

## Art. 79 - Zone D.9 - per grandi impianti industriali

### D - grande impianto industriale Spal Spa

1. Per il comparto del grande impianto Spal contraddistinto dalla lettera D sulla Tav. 2 del P.R.G. si applicano i seguenti parametri: attuazione mediante intervento diretto convenzionato;

**Uf - indice di utilizzazione fondiaria** : 0,65 mq/mq di Sc;

**Parcheggi pubblici** : 5 mq/100 mq di Sc; i parcheggi pubblici, in particolare quelli lungo la SS 468 per Carpi, devono essere inerbiti e alberati con arbusti (per es., biancospino, melograno, lauro, ecc.);

**Parcheggi di pertinenza** : 10 mq/ 100 mq di Sc e comunque secondo le quantità prescritte all'art. 104 a seconda della destinazione d'uso prevista;

**H - altezza massima** : ml. 10,50, derogabile per edifici destinati a volumi tecnici o magazzini riservati allo stoccaggio dei prodotti, con interposizione dei piani utili necessari, fino ad un massimo di ml. 24,00 e fino al raggiungimento della quota massima di Sc calcolata sulla base dell'indice prescritto e sulla superficie fondiaria di proprietà;

**VL - visuale libera** : 1,0 ad esclusione degli edifici interni al lotto, per i quali si applica la distanza minima di ml 10,00;

**- VL: visuale libera** : per i sistemi di movimentazione e immagazzinamento automatico a sviluppo verticale pari a 1,00 rispetto alla viabilità pubblica e alle aree con destinazione di zona diversa da D. Pari a 0,6 rispetto ai confini di proprietà;

**Distanza dai confini di proprietà** : ml 5,00.

2. Come previsto dalla Tav. 2 del P.R.G. il comparto Spal dovrà mantenere inedita parte dell'area, in rispetto della centuriazione podereale esistente alla data di adozione del P.R.G. affinché non si verifichi la "saldatura" fra il margine del centro urbano e le aree produttive ad est di esso. In tale area sarà comunque possibile realizzare le quote di parcheggi pubblici e di pertinenza e di verde pubblico ad uso privato previste attraverso le modalità precedentemente illustrate.

3. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si applicano le prescrizioni degli Artt. 70 e 71 delle presenti norme.

## 7. CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI

Il calcolo viene eseguito separatamente per gli incrementi edificatori previsti sul terreno di pertinenza SPAL (D9) e sul terreno (D3) del PP130.

### 7.1 Calcolo parcheggi P1

- Ampliamenti EST ed OVEST (interno D9) -S.U. prevista = (7.450+8.000) = **15.450mq.**

**Parcheggi pubblici** : 5 mq/100 mq di Sc (Art. 79 - Zone D.9)

$$(15.450 \times 5 / 100) = 772,50 \text{mq.} \quad (772,50 / 25) = 30,90 = \mathbf{31 \text{ parcheggi}}$$

Ampliamento lato EST (PP130)

- Edificazione (D3) PP130 -S.U. prevista = **6.850mq.**
- Edificazione (D3) PP130 -S.F. prevista = **26.379mq.**

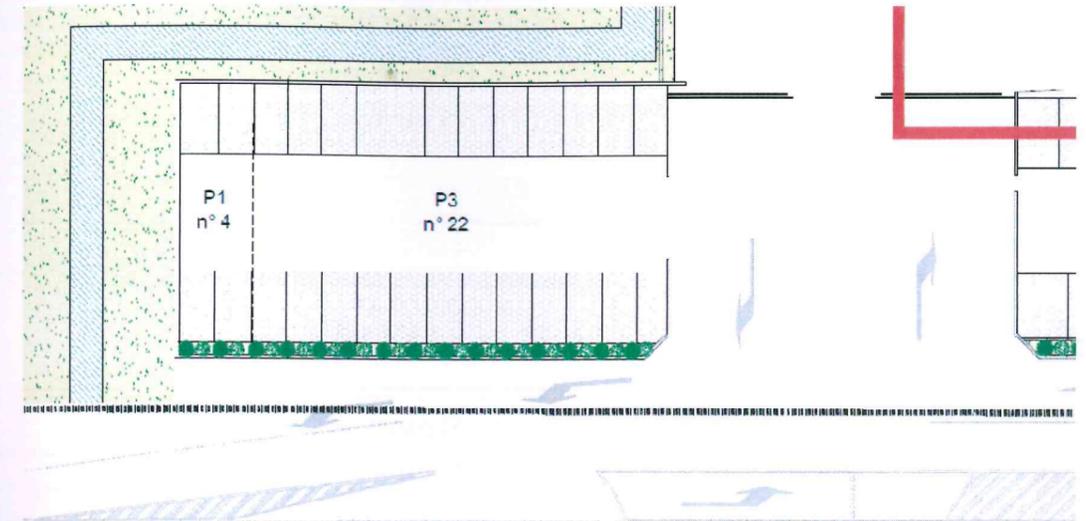
**Parcheggi pubblici** : 1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.; (Art. 104)

$$(6.850 / 65) = 105,38 \text{n.} \quad (105,38 \times 50\%) = 52,69 = \mathbf{53 \text{ parcheggi}}$$

$$(26.379 / 200) = 131,90 \text{n.} \quad (131,90 \times 50\%) = 65,95 = \mathbf{66 \text{ parcheggi}}$$

- Parcheggi da recuperare previsti nel PdiC prot. 2017/06855

È necessario scorporare i 4 parcheggi di P1 considerati nella pratica edilizia citata in quanto erano previsti in fondo al parcheggio esiste fonte strada che ora viene tutto trasformato in parcheggi P1



(estratto PdiC prot. 2017/06855)

Parcheggi da recuperare da precedente pratica = **4 parcheggi**

### TOTALI PARCHEGGI P1

I parcheggi P1 complessivi derivano dalla somma di 31 parcheggi per la quota inerente l'espansione nella Zona D9, 66 parcheggi per la quota inerente l'espansione nella Zona D3 e 4 parcheggi derivanti dal recupero dal permesso di costruire prot. 217/06855:

Parcheggi P1 (D9)	=	<b>31</b> parcheggi
Parcheggi P1 (PP130)	=	<b>66</b> parcheggi
Parcheggi P1 (D9) recuperati dal PdiC 2017/06855	=	<b>4</b> parcheggi
PARCHEGGI totali		= <b>101</b>

### 7.2 Calcolo parcheggi P2

- Edificazione (D3) PP130 -Superficie fondiaria = 26.379mq

**Parcheggi pubblici** : almeno 5% dell'area per opere di urbanizzazione

$$(26.379 \times 5\%) = 1.319,00 \text{mq} \quad (1.319,00 / 25) = 52,76 = \mathbf{53 \text{ Parcheggi}}$$

### TOTALE PARCHEGGI P2

Nell'ambito dell'area di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune debbono essere ricavati i parcheggi di P2 corrispondenti al 5% della superficie fondiaria di 26.379mq. pertanto occorre realizzare 53 parcheggi che saranno collocati per opportunità in continuazione ai parcheggi di P1 anch'essi da cedere al Comune:

Parcheggi P2 (PP130)	=	<b>53</b> parcheggi
PARCHEGGI totali		= <b>53</b>

### 7.3 Calcolo parcheggi P3

- Ampliamenti EST ed OVEST (interno D9) -S.U. prevista = (7.450+8.000) = **15.450mq.**

Parcheggi di pertinenza : 1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.; (Art. 104)

$$(15.450/65) = 237,69 \quad (237,69*50\%) = 118,85 \quad = \mathbf{119 \text{ parcheggi}}$$

$$(15.450/200) = 77,25n. \quad (77,25*50\%) = 38,63 \quad = \mathbf{39 \text{ parcheggi}}$$

- Edificazione (D3) PP130 -S.U. prevista = **6.850mq.**
- Edificazione (D3) PP130 -S.F. prevista = **26.379mq.**

Parcheggi di pertinenza : minimo 10 mq/100 mq di Su e comunque come prescritto dalle presenti norme a (Art. 73)

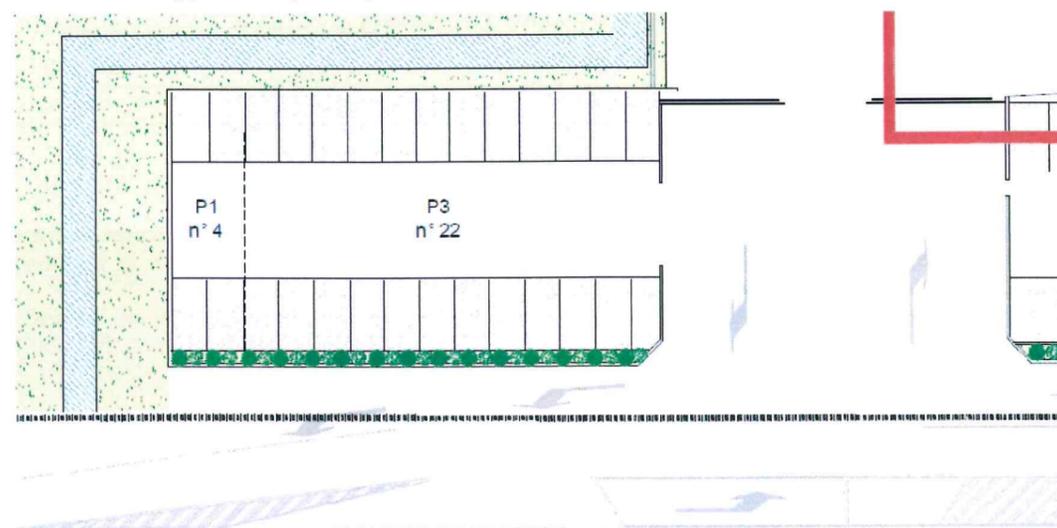
$$(6.850 \times 10/100) = 685,00mq \quad (685,00/25) = 27,40 \quad = \mathbf{27 \text{ parcheggi}}$$

Parcheggi di pertinenza : 1 posto auto ogni 65 mq. di SU e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di S.F.; (Art. 104)

$$(6.850/65) = 105,38n. \quad (105,38*50\%) = 52,69 \quad = \mathbf{53 \text{ parcheggi}}$$

$$(26.379/200) = 131,90n. \quad (131,90*50\%) = 65,95 \quad = \mathbf{66 \text{ parcheggi}}$$

- Parcheggi da recuperare previsti nel PdiC prot. 2017/06855



(estratto PdiC prot. 2017/06855)

$$\text{Parcheggi da recuperare da precedente pratica} = \mathbf{22 \text{ parcheggi}}$$

Per la realizzazione dell'espansione sul lato OVEST si deve rinunciare a 88 parcheggi esistenti, inoltre per la formazione di una nuova cabina elettrica in fase di realizzazione si perdono altri 5 parcheggi che però sono compensati da 5 parcheggi previsti in esubero con la pratica edilizia PdiC prot. 2017/06855

### TOTALE PARCHEGGI P3

I parcheggi di pertinenza P3 complessivi derivano dalla somma di 119 parcheggi inerenti la quota di espansione nella Zona D9, 66 parcheggi inerenti la quota di espansione nella Zona D3, 87 parcheggi esistenti da ricollocare a causa dell'espansione sul lato Ovest, 22 parcheggi da recuperare essendo stati trasformati in P1 ed infine 29 parcheggi presenti nell'area a Sud da ricollocare a seguito dell'espansione su questo lato dell'area logistica:

Parcheggi P3 (D9)	=	<b>119</b> parcheggi
Parcheggi P3 (PP130)	=	<b>66</b> parcheggi
Parcheggi P3 (D9) Soppressi per espansione Ovest	=	<b>88</b> parcheggi
Parcheggi P3 (D9) recuperati dal PdiC 2017/06855	=	<b>22</b> parcheggi
Parcheggi P3 (D9) Parcheggi area Sud da ricollocare	=	<b>29</b> parcheggi
PARCHEGGI totali		= <b>324</b>

In progetto si prevedono **327** parcheggi, **3** in esubero rispetto al fabbisogno prescritto.

I parcheggi pubblici, sono collocati all'interno di aree delimitate da recinzioni comunque sempre accessibili dalla strada pubblica. Parte dei parcheggi di pertinenza (P3=116) sono completamente recintati, parte accessibili dalla strada della nuova viabilità (P3=48).

Anche i parcheggi ricavati nell'area Nord adiacente l'ingresso principale dove verranno trasferiti i 29 parcheggi ora presenti nell'area a Sud occupata parzialmente dalla futura espansione dove verranno collocate le nuove baie di carico inerenti la logistica aziendale saranno raggiungibili direttamente dalla viabilità interna, in quest'area a Nord verranno collocati i 150 parcheggi P3 per soddisfare gli standard previsti dagli ampliamenti in progetto.

Fatta eccezione per quest'ultimi, dove la pavimentazione esistente è in asfalto, tutte le pavimentazioni degli altri parcheggi saranno realizzate con masselli autobloccanti in cls su idoneo supporto filtrante, dotati di permeabilità certificata dalla ditta produttrice.

I parcheggi di pertinenza P3 posti in prossimità della rotonda stradale saranno completamente recintati e chiudibili, se necessario, con cancelli scorrevoli a singola e doppia anta. Da questi parcheggi attraverso un varco protetto da tornelli, con badge aziendale, sarà possibile ai dipendenti accedere all'area interna di SPAL.

I parcheggi P1 e P2 pur essendo circoscritti da recinzione saranno costantemente fruibili tramite varco laterale dall'attuale ingresso principale al complesso industriale posto su Via per Carpi non protetto da cancelli di chiusura.

All'interno del blocco di parcheggi P3 è prevista la piantumazione di alberature per ottenere una parziale ombreggiatura. Sarà prestata particolare attenzione alla loro messa in dimora all'interno di aiuole rettangolari di lato 1,50 x 1,50 prevedendo eventualmente idoneo impianto di irrigazione puntuale al fine di garantire le migliori condizioni di crescita delle piante. Le corsie interne di distribuzione e manovra ai parcheggi avranno una larghezza minima di ml. 6,00 e saranno pavimentate in asfalto; tutti gli stalli per le auto avranno larghezza di ml 2,50 e ml 5,00 di lunghezza, mentre quelli per disabili, avranno dimensioni minime di ml. 5,00 di lunghezza e ml 3,20 di larghezza.

La manutenzione dei parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e di urbanizzazione secondaria P2 rimarrà a carico della proprietà SPAL.

I parcheggi per disabili, in ottemperanza alle norme vigenti, sono previsti per i P3  $(323/50)=6,56$  arrotondati a 8 posti auto. Mentre per i P1 e P2  $= (101+53) = 154/50=3$  posti auto.

## 8. VERIFICA PERMEABILITA' TERRENO

Per quanto concerne la permeabilità del suolo, in riferimento all' Art. 79 - Zone D.9 - per grandi impianti industriali, lettera D - grande impianto industriale Spal Spa, comma 3 che richiama l'Art 71 dove al comma 2 prescrive:

Superficie permeabile: pari ad almeno il 30% della S.f. non coperta dal fabbricato;

si riportano i conteggi per la verifica di questo parametro su tutta la superficie di SPAL comprendente sia il terreno in zona D9 che il nuovo terreno di recente acquisizione in zona D3 anche se per questa zona non è esplicitato il parametro inerente la permeabilità.

Considerato che la superficie fondiaria D9 è pari a 134.980mq, che coperti sono attualmente 65.282mq, che in ampliamento sono previsti 10.800mq per un totale di  $(65.282 + 11.290) = 76.572$ mq, la superficie sulla quale calcolare il parametro è  $(134.980 - 76.572) = 58.408$ mq di cui il 30% deve risultare permeabile:

$$(58.408 \times 30\%) = 17.522\text{mq}$$

La superficie fondiaria D3 è pari a 23.497mq, mentre la superficie coperta in progetto è 6.850mq, pertanto la superficie sulla quale calcolare il parametro è  $(23.497 - 6850) = 16.647$ mq di cui il 30% deve risultare permeabile:

$$(16.647 \times 30\%) = 4.994\text{mq}$$

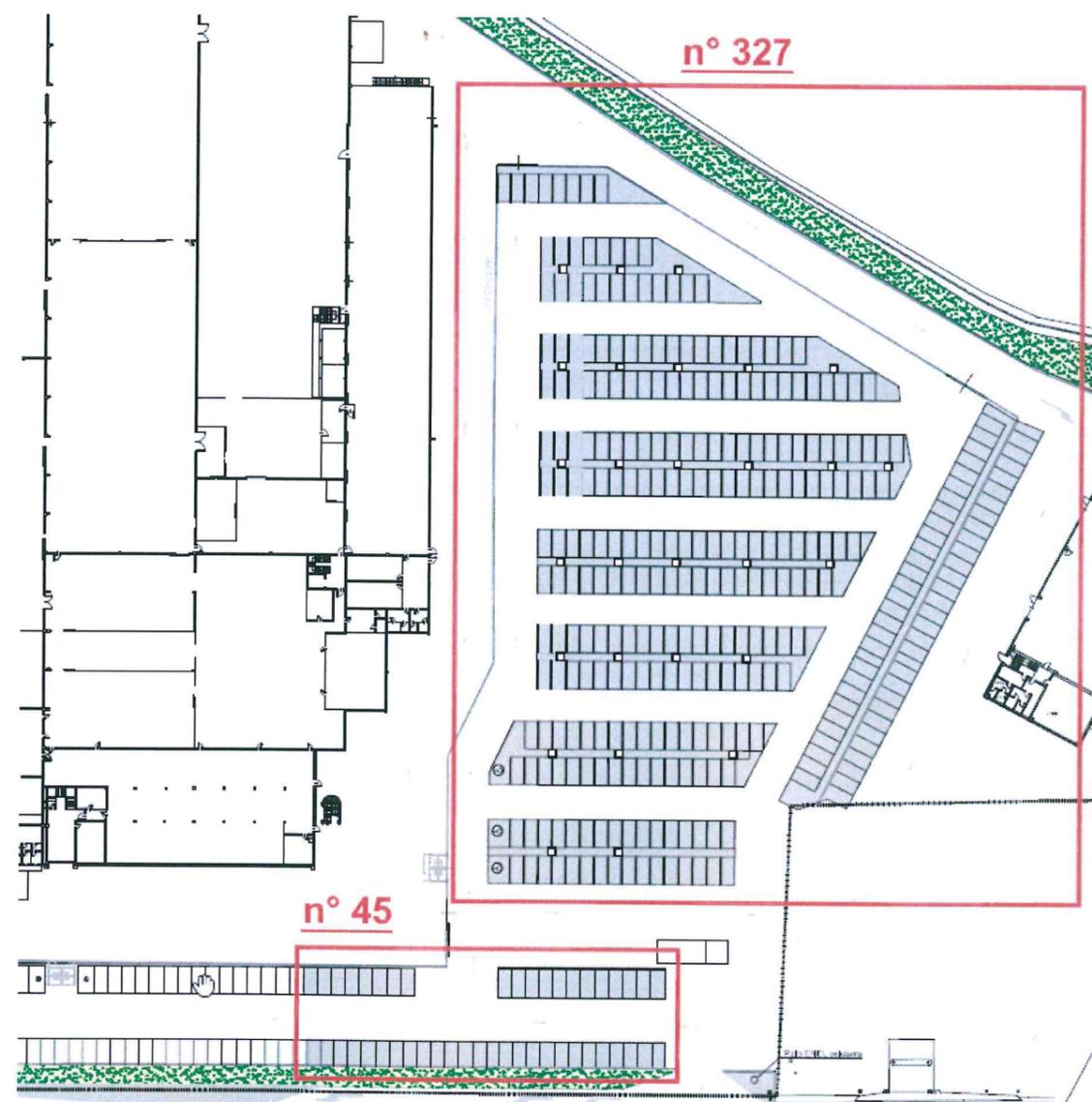
La superficie permeabile totale deve essere non meno di  $(17.522+4.994) = 22.516$ mq

### TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI DRENANTI

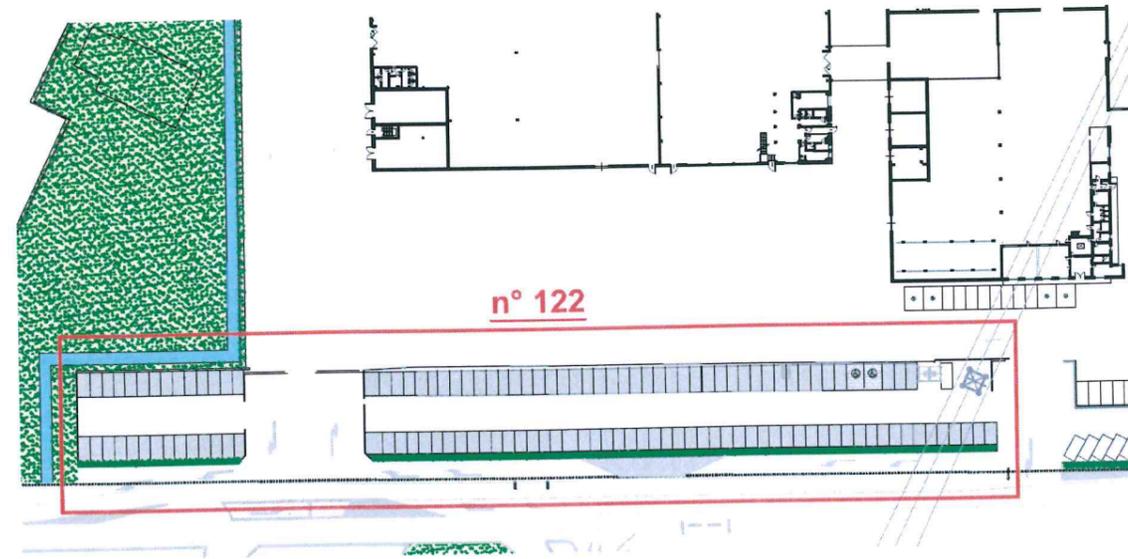
D9	Area verde Ovest	mq	149
	Area verde Sud	mq	4.770
	Area verde Sud sottratta per tombamento fosso	mq	-570
	Area verde Est con Area cortiliva casa	mq	6.342
	Area verde Est soppressa per nuova edificazione	mq	-6.342
	Area verde Est residuo per nuova edificazione	mq	504
	Area verde fascia Nord (121+436)	mq	557
	Area verde Palazzina Nord	mq	168
	Massicciata a Nord	mq	3.600 (*)
	Parcheggi grigliati P1+P3 (N° 494 x mq. 12) valore riportato nel PdiC 2014/05394	mq	5.928
Parcheggi grigliati P3 soppressi per espansione OVEST (N° 88 x mq. 12)	mq	-1.056	
	Area permeabile aiuola separazione P1 e P3	mq	152
	Area permeabile verde interno recinzione SPAL (PP130)	mq	1.573
	Area permeabile verde esterno recinzione SPAL (PP130)	mq	511
	Area vasca e fossato di laminazione SPAL (PP130)	mq	1.407
	Area verde fuori comparto da cedere al Comune	mq	260
	Area permeabile parcheggi P1 (98 x 12) = 1.176	mq	1.176
	Area permeabile parcheggi P2 (53 x 12) = 636	mq	636
	Area permeabile parcheggi P3 ((116-5+13+48) x 12) = 2.064	mq	2.064
	Area permeabile manovra parcheggi P3	mq	825
		mq	22.654

(\*) Area che nel PdiC prot. 2017/06855 è stata pavimentata e compensata con immissione acque piovane direttamente nel fossato di laminazione condizione che non verrà modificata con la nuova espansione

Per quanto riguarda il parametro inerente la permeabilità dei parcheggi esistenti P1+P3 (N°494xmq.12)= 5.928mq si riportano di seguito due estratti della planimetria generale dove sono evidenziati i parcheggi considerati nelle pratiche precedenti come superficie drenante:



Estratto parcheggi lato Ovest (Parcheggi drenanti 327 + 45 = 372)



Estratto parcheggi lato Est (parcheggi drenanti =122)

Il totale dei parcheggi considerati nelle precedenti pratiche edilizie (vedi PdiC 2014/05394) è di 372 sul lato Ovest e 122 sul lato Est per un totale di 494 parcheggi.

Considerate pertanto le aree permeabili esistenti e quelle nuove previste nel Piano Particolareggiato il rispetto di questo parametro è soddisfatto in quanto nel Piano Particolareggiato le superfici drenanti totali sono 22.654mq a fronte di una superficie drenante richiesta di 22.516mq.

### 8.1 Opere a verde e recinzioni

Attualmente nell'area PP130 sono presenti alberature in parte piantumate dall'attività vivaistica presente in una porzione di quest'area e in buona parte nate spontaneamente.

La presenza di alberature ora presenti a lato della tangenziale Via della Pace sono spontaneamente nate in corrispondenza della scolina stradale fagocitando la stessa fino al punto, in alcuni tratti, da renderla indistinguibile dal limitrofo piano di campagna.

L'ampliamento edilizio previsto su questa area provoca l'espianto di 64 alberi.

All'interno della futura area recintata di pertinenza del complesso industriale SPAL, ricavata da parte dall'area del PP130, è prevista una fascia verde a prato dove saranno collocate essenze arboree alberate che con quelle impiantate nell'area dei parcheggi P3 consentiranno di compensare le alberature espantate per realizzare la nuova espansione sul lato Est. Le essenze di nuovo impianto sono 64 e corrispondono esattamente alle essenze espantate.

La nuova recinzione parallela alla tangenziale sarà realizzata con cordolo di fondazione di 40-50 cm in rialzo rispetto il piano di campagna con soprastanti paletti di sostegno alla rete metallica plastificata per un'altezza complessiva di ml. 2,50. Verrà collocata esattamente, nel lato Est, sul confine di proprietà fatta eccezione per la zona del bacino di laminazione dove verrà realizzata sul terreno di proprietà SPAL lasciando all'esterno il bacino di laminazione.

Le recinzioni interne a delimitazione dei parcheggi P3 saranno costituite da muretto in C.A. di altezza 30 cm o a raso pavimentazione con soprastante rete metallica plastificata di altezza ml 1,50.;

La recinzione esterna a delimitazione dei parcheggi P1 e P2 sul fronte di Via per Carpi sarà realizzata in continuità all'attuale recinzione presente su questo lato. Per mitigare questa recinzione verranno messi a dimora dalla parte interna dei cespugli in ligustro in continuità con la siepe esistente.

Sempre sul lato Est tra la tangenziale e la nuova recinzione SPAL verrà ricavata la fascia di verde pubblico da cedere al Comune dove verranno lasciate tutte le alberature ora presenti comprese quelle nate spontaneamente in corrispondenza della scolina.

La manutenzione delle aree a verde sia interne alla recinzione che esterne sarà a carico di SPAL.

## 9. IMPIANTI

### 9.1 Rete fognature acque bianche

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dell'ampliamento in corrispondenza del lato Ovest saranno convogliate con nuova condotta nel fossato di laminazione esistente posto a Sud.

Le acque meteoriche dell'ampliamento Est, della nuova strada interna e del piazzale a Sud dove saranno posizionati parte dei nuovi parcheggi saranno prevalentemente convogliate verso il nuovo bacino di laminazione realizzato per garantire l'invarianza idraulica nel terreno di nuova edificazione.

Il bacino di laminazione per garantire l'invarianza idraulica è previsto di una capacità di 1.800mc in realtà verrà realizzato con una capacità di 2.092mc per sopperire alla diminuzione della lunghezza complessiva dei fossati di laminazioni causata dalla necessità di tombare parte del fossato in corrispondenza dei nuovi parcheggi. Il nuovo percorso dei fossati comporta una riduzione in volume di 242mc pertanto rimarranno ancora 50mc di volume di scorta.

- Fossato in progetto:  $(271 + 233) \times 1,93 = 973\text{mc}$
- Fossato eliminato:  $(1.215 - 973) = 242\text{mc}$
- Capacità minima bacino di laminazione:  $(1.800 + 242) = 2.042\text{mc}$
- Eccedenza bacino in progetto:  $(2.092 - 2.042) = 50\text{mc}$

La nuova condotta principale di scarico delle acque meteoriche sarà realizzata tramite condotti in tubazioni in PVC UNI 1401 SN8 con guarnizioni preinserite nei diametri indicati in progetto; ad intervalli regolari saranno inseriti dei pozzetti di ispezione in CLS autoportante UNI EN 1917; si garantirà una pendenza minima della condotta pari a 0,1 % fino al raggiungimento del nuovo bacino di laminazione realizzato nella parte Sud della proprietà. Nel nuovo bacino di laminazione verrà convogliato il fossato di laminazione esistente sul lato Sud, le acque del nuovo bacino tramite il fossato di laminazione traslato nella nuova posizione sul lato Est verranno recapitate attraverso un'innesto con portata controllata tramite una condotta interrata nel fossato tombato posto su Via per Carpi.

Il dimensionamento dei condotti riportati sulle tavole grafiche è stato fatto utilizzando la formula di Chezy:

$$q = \chi * a * (r * J)^{0,5}$$

Dove:

q = portata idraulica (m<sup>3</sup>/sec)

χ = coefficiente di attrito (adimensionale)

a = area della sezione bagnata (m<sup>2</sup>)

r = raggio idraulico (m)

J = pendenza (adimensionale)

La portata idraulica di progetto per il dimensionamento di ogni tratto di condotta è stata determinata sulla base dell'indice di intensità pluviometrica, assunto pari a 90,00 mm/h, ovvero 0,025 l/s\*m<sup>2</sup>, e della superficie esterna interessata dalle precipitazioni. La formula applicata è quindi la seguente:

$$q = i.p. * s.e.$$

Dove:

q = portata idraulica (l/sec)

i.p. = intensità pluviometrica (l/sec\*m<sup>2</sup>)

s.e. = superficie esterna (m<sup>2</sup>)

## 9.2 Rete fognature acque nere

I blocchi di servizi igienici che saranno realizzati all'interno dei nuovi ampliamenti, scaricheranno le acque reflue in idonee fosse biologiche e queste saranno collegate ad una nuova rete di scarico delle acque nere realizzata tramite tubazioni in PVC UNI 1401 SN8 con guarnizioni preinserite nei diametri indicati in progetto collegata alla rete esistente di smaltimento acque nere;

## 9.3 Rete idrica

L'alimentazione idrica dei nuovi corpi edilizi che costituiscono l'ampliamento complessivo sarà derivata dalla rete idrica esistente e non saranno necessari nuovi allacciamenti. Sia per l'ampliamento sul lato Ovest che l'ampliamento sul lato Est.

## 9.4 Rete gas metano

La rete interrata di metano, esistente sul lato Est, dovrà essere traslata al di sotto della nuova strada interna in quanto interferente con le future edificazioni. La nuova rete interrata sarà realizzata tramite tubazioni idonee al trasporto del gas metano come prescritto dalla normativa vigente. Non saranno pertanto necessarie richieste di nuove forniture da inoltrare al gestore della rete IREN.

## 9.5 Rete energia elettrica

Per quanto riguarda l'ampliamento lato Est sia il nuovo magazzino automatico che il nuovo corpo di collegamento verranno alimentati elettricamente da nuovo punto di consegna ente di distribuzione, realizzato con cabina di ricezione esterna prefabbricata da cui l'alimentazione in media tensione 15kV arriverà alla cabina interna alla volumetria del corpo di collegamento in cui avverrà la trasformazione 15-0.4kV utilizzando due trasformatori da 1250kVA. All'interno della cabina di trasformazione sarà presente il nuovo quadro generale per la distribuzione BT che alimenterà i quadri secondari di zona del corpo di collegamento ed il nuovo magazzino automatico.

L'ampliamento sul lato Ovest sarà invece alimentato direttamente in Bassa Tensione da una cabina elettrica esistente fornita da altro punto di consegna ente distribuzione e da rete bassa tensione prelevata da quadro di zona esistente.

La rete elettrica, è progettata in linea con le attuali normative di riferimento.

## 9.6 Rete illuminazione parcheggi pubblici, privati e viabilità

L'impianto di illuminazione dei parcheggi pubblici, privati e per viabilità sarà costituito da una linea principale di alimentazione che si dirama in corrispondenza dei corpi illuminanti (pali) utili per i parcheggi. I corpi illuminanti dei parcheggi avranno un'altezza di 10,00mt fuori terra mentre per la viabilità di 8,00mt fuori terra.

L'impianto sarà totalmente rispondente alla Legge Regionale 10 del 24/07/2002 in materia di inquinamento luminoso. I cavi di alimentazione saranno posati interrati, entro tubi di protezione in PVC, protetti da un massetto in calcestruzzo magro ad una profondità di almeno 0,60 m. Lungo la tubazione saranno predisposti pozzetti di ispezione in corrispondenza delle derivazioni, dei centri luminosi, dei cambi di direzione in modo da facilitarne la posa, rendere l'impianto sfilabile e accessibile per riparazione ed ampliamenti.

Analogamente sarà realizzata l'illuminazione dei parcheggi di pertinenza e della nuova strada prevista per la viabilità interna.

Relativamente ai parcheggi pubblici saranno predisposte le tubazioni interrate per la posa dei cavi FM di alimentazione colonnine di ricarica automobili e saranno previsti punti di installazione (solo la

predisposizione del tubo) per le cassette atte al contenimento delle protezioni elettriche delle linee per ogni colonnina.

## 9. AREE DI CESSIONE AL COMUNE

Le aree che saranno cedute al Comune riguardano l'area di urbanizzazione secondaria e i parcheggi di urbanizzazione primaria P1.

Per l'area di nuova acquisizione PP130, l'Art. 73 delle NTA del PRG vigente indica che l'area per le opere di urbanizzazione secondaria deve essere minimo 15% della Sf destinata ad insediamenti produttivi, di cui almeno 5% per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico ed attività collettive.

Per il calcolo di quest'area si fa riferimento alla superficie fondiaria di mq. 26.379, pertanto l'area di urbanizzazione destinata a verde minima da cedere al Comune sarà di  $(26.379 \times 10\%) = 2.638\text{mq}$ , mentre l'area di urbanizzazione da destinare a parcheggi pubblici P2 minima da cedere al Comune sarà di  $(26.379 \times 5\%) = 1.319\text{mq}$

In progetto, l'area verde da cedere al Comune è pari a **2.882mq**, mentre l'area da cedere al Comune per parcheggi P2 è pari a **1.593mq**.

Per quanto riguarda i parcheggi di urbanizzazione primaria P1 da cedere al Comune, il calcolo riferito al totale degli ampliamenti previsti, come in precedenza riportato, è di 101 posti auto che corrispondono a **2.765mq**.

Di cui **1.107mq** per parcheggi P1 relativi alla zona D3 e **1.658mq** per parcheggi P1 relativi alla zona D9.

Inoltre tenuto conto che sul fronte strada di Via per Carpi a seguito delle cessioni sopra ricordate rimarrebbe un residuo d'area di proprietà Spal pari a **260mq**, per opportunità e migliore chiarezza dei confini di proprietà verrà ceduta al Comune a titolo gratuito.

## 10. FASI INTERVENTO

I vari interventi previsti in progetto saranno realizzati per stralci come indicato nella tavola U.10

Prima di procedere con l'edificazione dei singoli corpi di fabbrica occorrerà procedere preventivamente all'abbattimento dei due edifici rurali esistenti, compreso la rimozione delle serre poste in prossimità della rotonda nell'intersezione tra la tangenziale e la Via per Carpi.

Successivamente, dopo aver sistemato il terreno per realizzare le quote altimetriche di progetto, si costruirà la nuova recinzione perimetrale sul lato Est. Contemporaneamente verrà realizzato il nuovo bacino di laminazione e il fossato parallelo alla recinzione del lato Est.

Poi si realizzeranno, la nuova strada per la viabilità interva e tutta la dotazione di parcheggi previsti in progetto per soddisfare gli standard dettati dalle norme vigenti.

Contemporaneamente verranno realizzati tutti i sottoservizi previsti in progetto.

Le aree di sosta dei nuovi parcheggi P1, P2 e P3 saranno realizzati con autobloccanti drenanti mentre le corsie di manovra saranno asfaltate per i parcheggi P3 e in autobloccante per i parcheggi P1 e P2.

Sul lato Ovest dovrà essere riposizionata l'attuale recinzione a delimitazione dei parcheggi P3 esistenti modificando gli stessi per liberare l'area che sarà occupata dai nuovi edifici.

Con questa modifica verranno di conseguenza modificati i sottoservizi interferenti con la nuova edificazione.

Nella costruzione degli edifici si darà priorità alla realizzazione del nuovo magazzino automatico verticale lato tangenziale, l'impianto si compone di quattro parti:

- 1) la scaffalatura,
- 2) la testata (detta anche handling), ovvero l'insieme di trasportatori automatici composti da: guide a terra, navette, controlli di sagoma, atti ad inserire ed estrarre le unità di carico dal sistema,

3) il trasloelevatore robot a tre assi per lo stoccaggio automatico di pallets,

4) l'elettronica, ovvero il "cervello" attraverso il quale vengono impartite ed eseguite le operazioni di entrata e uscita.

La scaffalatura autoportante verrà realizzata in profilati metallici che configurano delle celle dove verranno collocate automaticamente dai trasloelevatori le unità di carico poste su pallet in legno e contenute in box di cartone con volume costante.

La scaffalatura sarà costruita su una fondazione a platea in C.A. su pali realizzati in opera, adeguatamente dimensionata, per sostenere i carichi del magazzino completamente riempito.

La dimensione del magazzino sarà di circa 36,00ml di larghezza, 130,00ml di lunghezza e l'altezza massima misurata dalla pavimentazione esterna all'intradosso della struttura di copertura sarà di 24,00ml.

Esternamente la scaffalatura metallica autoportante è racchiusa, sia lateralmente che in copertura, da pannelli sandwich in lamiera di alluminio opportunamente coibentati.

Il magazzino sarà provvisto di sei trasloelevatori che si muovono vincolati singolarmente ad una rotaia a terra ed una corrispondente in sommità ed hanno la capacità di depositare e prelevare le merci dalla scaffalatura per trasferirle alla testata e viceversa.

L'accesso alla copertura del magazzino sarà garantito da scala alla marinara con gabbia di protezione e idonei pianerottoli di riposo posta all'interno della nuova struttura del magazzino.

La copertura in pannelli sandwich idonei a sopportare il peso della neve del vento e del transito degli operatori per eventuali manutenzioni sarà composta da due falde con lieve pendenza verso i canali di gronda laterali per consentire il rapido deflusso dell'acqua piovana.

In copertura oltre alla botola di accesso per le manutenzioni sono previsti i lucernari in parte fissi e in parte motorizzati che all'intradosso saranno protetti da idonea rete metallica per evitare le cadute dall'alto.

I pannelli di chiusura perimetrali saranno innalzati oltre la copertura e costituiranno il parapetto laterale a protezione delle cadute dall'alto per le eventuali opere di manutenzione.

Il magazzino al suo interno non è riscaldato, saranno presenti impianti di illuminazione, di sicurezza per garantire le operazioni di manutenzione e di forza motrice per azionare i trasloelevatori oltre all'impianto di rilevazione incendi.

Il magazzino sarà dotato di impianto antincendio sprinkler con sistema ad umido che prevede la presenza costante dell'acqua nelle tubazioni pertanto all'apertura delle testine, provocata dal calore e confermata dal sistema di rilevazione antincendio, garantisce la fuoriuscita immediata di acqua sottoforma di goccioline che agevola un rapido controllo dell'incendio.

La testata (handling), con l'insieme di trasportatori automatici composti da: guide a terra, navette, controlli di sagoma, atti ad inserire ed estrarre le unità di carico dal sistema sarà ricavata all'interno del fabbricato a shed che verrà costruito successivamente a ridosso del nuovo magazzino e che costituirà il collegamento tra il nuovo magazzino e l'edificio esistente.

Per rendere funzionante il nuovo magazzino verticale occorrerà costruire praticamente contestualmente il collegamento tra l'attuale edificio produttivo e il magazzino stesso. Questa struttura sarà realizzata con la medesima modalità costruttiva di quella esistente. Fondazioni con plinti e travi di collegamento in C.A., struttura con pilastri e travi in acciaio con tipologia a shed. Chiusura laterale e in copertura realizzata con pannelli sandwich in lamiera preverniciata con idoneo isolamento.

Altra priorità sarà la realizzazione del magazzino sul lato Sud di forma irregolare per i vincoli geometrici dovuti al suo posizionamento. L'altezza all'intradosso della struttura di copertura sarà di 15,00ml.

La struttura sarà realizzata in metallo su fondazione a platea, adeguatamente dimensionata, per sostenere i carichi del magazzino. Esternamente la struttura è racchiusa, sia lateralmente che in copertura, da pannelli sandwich in lamiera di alluminio opportunamente coibentati.

Nel volume ricavato verranno collocati dei moduli ad immagazzinamento automatico verticale autoportanti capaci di caricare e stoccare cassette multifunzionali contenenti materiali di varia natura, ingombro e peso.

Per la tipologia di materiali depositati il magazzino al suo interno dovrà avere una temperatura costante, pertanto l'impianto verrà adeguatamente realizzato per garantire in tutte le condizioni meteoriche una

temperatura uniforme, saranno presenti impianti di illuminazione, di emergenza e di forza motrice oltre all'impianto di rilevazione incendi.

A seguire verranno realizzati gli altri edifici sia sul lato Ovest in modo da completare quanto previsto in progetto.

La tipologia costruttiva di questi edifici sarà specificata al momento della presentazione dei singoli progetti.

Il Progettista



-ALLEGATO: Tabelle