

Comune



Comune di Ravarino
Provincia di Modena

Oggetto

**Procedimento Unico ai sensi dell'Art. 53
L.R. 24/2017**

Ampliamento stabilimento Fini Group Spa

Titolo Documento

**Relazione illustrativa di progetto e di
variante urbanistica**

Numero Documento

ELG01

Legenda

Committente



Gruppo Fini S.p.A a socio unico
Via Confine n.1583- 41017 Ravarino (MO)
Amm: Via Albareto n.211 – 41122 Modena

Progettista



hus
Via Sant'Agnese 12, 20123 Milano (MI)
Via Adige 1, 22079 Villa Guardia (CO)
www.hus.it

Geologo



GEO - GROUP SRL
Via per Modena, 12
41051 Castelnuevo Rangone

Termotecnico



STUDIO TERMOTECNICO DVR SRL
Via per Concordia, 30
41037 Mirandola (MO)

Antincendio



ZECCHINI & ASSOCIATI SRL
Via Basilicata, 4
41049 Sassuolo (MO)

Elettromeccanico



**STUDIO TECNICO
BORGHI Per. Ind. DANIELE**
Via Albarese, 25
40014 CREVALCORE (BO)

Consulenza idraulica



STUDIO ING. TERZI
Ing. Stefano Terzi
Via Stalingrado, 9 - 43123 PARMA (PR)
studio.ingterzi@gmail.com

Data | **01/06/2026**

Rev | **1**

Redatto | **ET**

Verifica | **ET**

Scala | **/**

Formato | **A4**

INDICE:

• Premessa.....	3
• Relazione sulle attività e sulle necessità di sviluppo.....	6
• Progetto del nuovo fabbricato e delle aree di pertinenza.....	7
• Disciplina urbanistica esistente.....	12
• Proposta di variante urbanistica.....	17
• Verifica dei parametri urbanistici e standard di progetto.....	21

PREMESSA:

La presente procedura è redatta in base all'Art. 53. Procedimento Unico, L.R. 24 del 2017, dove al comma 1, lett. B sono previsti gli *“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”*.

L'attività in questione è il GRUPPO FINI SPA, società 100% italiana di proprietà di Holding Carisma, titolare del marchio Le Conserve della Nonna, storica realtà industriale alimentare nata a Ravarino nel 1973 e del marchio Fini nato a Modena nel 1912.

L'area in oggetto di proprietà del GRUPPO FINI SPA è situata in Via Confine 1583 (oggi strada Provinciale Via Muzza Sud), 41017 Ravarino MO

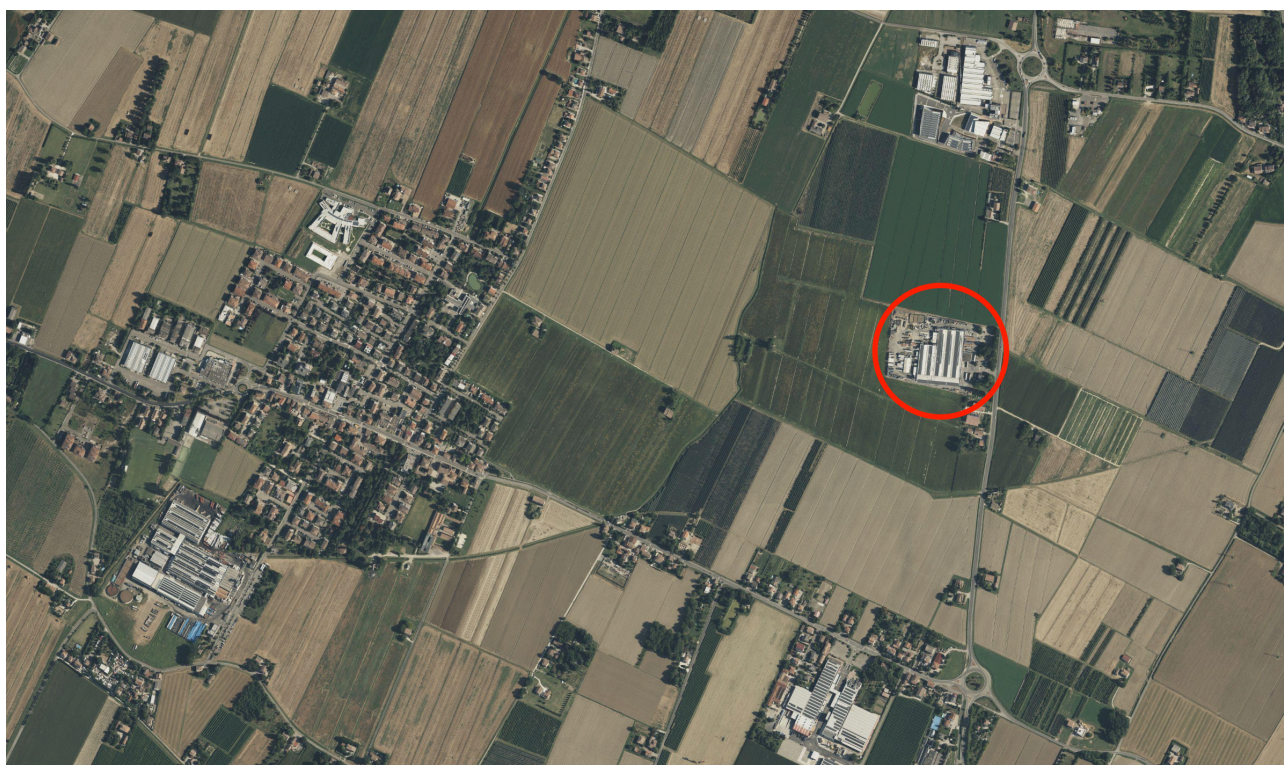


IMMAGINE 1 – Localizzazione attività su Mappa Google Earth (cerchio rosso)

Lo stabilimento produttivo del GRUPPO FINI SPA a Ravarino, si trova in un'area di 43'512 mq di superficie (mappali 189,159,274) di cui 12'617 mq edificati, ed è separato in due divisioni industriali: marchio Fini (pasta fresca ripiena tradizionale emiliana) e marchio Le Conserve della Nonna (sughi, condimenti e confetture).

Gruppo Fini è anche proprietaria di un lotto limitrofo non adiacenti allo stabilimento, attualmente coltivati, di circa 6'987 mq (mappale 275,276).

L'area è identificata al Catasto Terreni in località Ravarino con i seguenti mappali.

MAPPALI ATTIVITA' ESISTENTE (perimetro rosso):

- Foglio **24**, Mappale **189**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **42'125**
- Foglio **24**, Mappale **159**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **1'158**
- Foglio **24**, Mappale **274**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **229**
- Foglio **24**, Mappale **275**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **6'547**
- Foglio **24**, Mappale **276**, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **440**

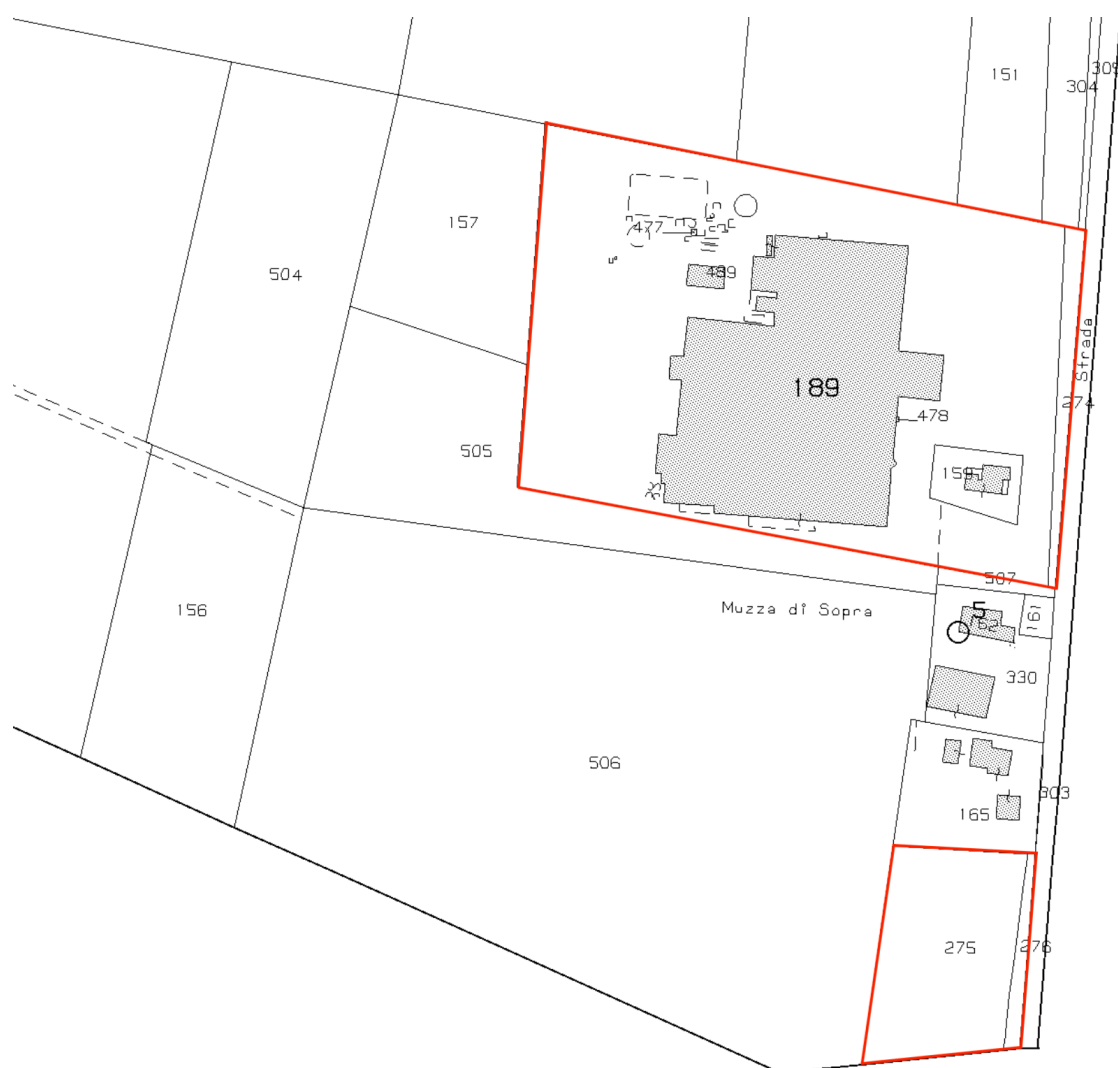


IMMAGINE 2 – Individuazione aree attività esistente su mappa catastale

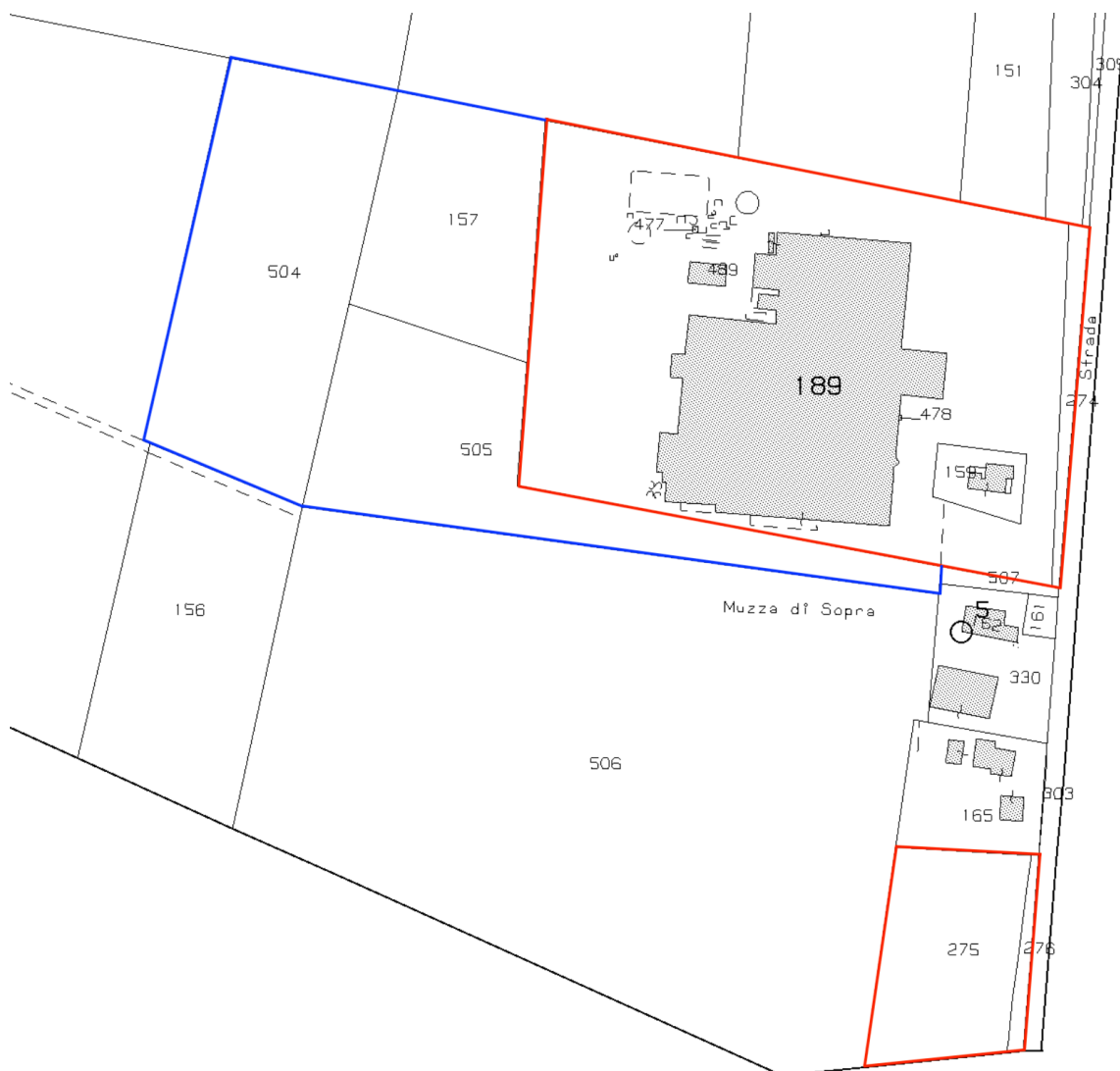
L'area individuata per l'ampliamento, oggi destinata ad attività agricola, si trova a ovest e sud dell'attuale sede del GRUPPO FINI SPA.

Si tratta di un'area di 34'596 mq (mappali 157,504,505) in continuità con la sede esistente, ideale per la costruzione di un nuovo fabbricato logistico per lo stoccaggio del prodotto finito, delle materie prime e degli imballi.

Tale area si caratterizza particolarmente strategica poiché permette di creare un nuovo collegamento diretto fra lo stabilimento esistente e il nuovo fabbricato, portando così alla creazione di un polo produttivo e logistico completo.

MAPPALI AREA PER AMPLIAMENTO (perimetro blu):

- Foglio 24, Mappale 157, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **8'193**
- Foglio 24, Mappale 504, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **14'836**
- Foglio 24, Mappale 505, Proprietà **Gruppo Fini Spa**, Metri quadrati = **11'567**



RELAZIONE SULLE ATTIVITA' E SULLE NECESSITA' DI SVILUPPO:

In seguito si illustra le attività ad oggi svolte dall'azienda e le valutazioni che hanno portato alla presentazione dell'Art. 53 LR 24/2017.

Il GRUPPO FINI SPA attualmente esternalizza la logistica del prodotto finito di Conserve della Nonna, delle materie prime secche e degli imballi.

L'attività logistica viene svolta tramite un fornitore esterno che provvede al trasporto, allo stoccaggio delle merci e alla gestione degli ordini. Il prodotto finito, realizzato a Ravarino, viene caricato e trasferito giornalmente tramite bilici (media 5 al giorno) presso un magazzino localizzato a Dosso (FE), distante 25 km dal sito produttivo. Contemporaneamente, dal sito di stoccaggio, tornano verso la fabbrica le materie prime secche e gli imballi.

L'intenzione del GRUPPO FINI SPA è quella di semplificare e ottimizzare i flussi logistici aziendali, avere un risparmio sui costi di trasporto e dare valore al sito produttivo di Ravarino, creando valore e potenzialità per lo sviluppo futuro del sito produttivo e implementandone il numero di lavoratori assunti. Il nuovo magazzino infatti permetterà l'ampliamento del personale in organico con un incremento di circa 15/20 operatori rispetto all'attuale (110 dipendenti di cui 20 lavoratori impiegati negli uffici e 90 impiegati nella zona produttiva organizzati in tre turni lavorativi).

È stato svolto uno studio del modello logistico attuale e sono stati considerati vari scenari distinti di footprint logistico. Gli scenari presi in considerazione sono stati confrontati con KPI economici finanziari e con un Qualitative Score che ha valutato:

- possibilità di espansione produzione
- espansione stoccaggio magazzino
- semplicità di implementazione nel sito produttivo
- semplificazione flussi logistici
- linearità flussi intralogistici
- strategicità e valorizzazione del marchio e del sito di produzione.

Dallo studio effettuato è emerso che lo scenario migliore è quello che prevede la costruzione di un magazzino di stoccaggio tradizionale (no automatizzato verticale) in un lotto adiacente a quello dello stabilimento attuale. Questo permetterà di aumentare e rendere più efficiente il valore dell'asset.

PROGETTO DEL NUOVO FABBRICATO E DELLE AREE DI PERTINENZA:

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato di nuova costruzione sarà realizzato con una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato con dimensioni e spazi pensati per consentire lo stoccaggio dei prodotti finiti, materie prime secche e degli imballi.

Per soddisfare l'ampliamento delle attività e le necessità di logistica del GRUPPO FINI SPA, il nuovo fabbricato potrà contenere fino a circa 16'500 pallet impilati (altezza massima impilaggio 5m) suddivisi in:

- Circa 16'000 pallet di prodotto finito
- Circa 250 pallet di materie prime secche
- Circa 250 pallet di imballi

Il corpo principale si svilupperà quindi su un unico livello posto al piano terra di circa 14'500 mq (lunghezza circa 145 m e larghezza circa 100 metri), con un'altezza interna sotto trave di 7m. Cinque baie di carico con fossa saranno poste sotto la tettoia con profondità di circa 5m a sud est e gestiranno le attività di carico/scarico a diretto contatto con la zona picking interna.



IMMAGINE 4 – Planimetria generale ampliamento

Gli spazi dedicati agli spogliatoi, servizi igienici, area break e uffici saranno ricavati lungo la facciata sud, in un unico volume separato dalla zona di stoccaggio. Tali locali saranno suddivisi fra piano terra e primo piano, grazie alla realizzazione di un mezzanino/soppalco. La circolazione di questi spazi sarà gestita attraverso una scala interna posta davanti alla zona picking e una scala esterna in corrispondenza della tettoia delle baie di carico. L'accesso dei lavoratori a queste zone sarà garantita quindi sia dalla zona picking interna, sia dall'esterno grazie ad un'entrata dedicata ai soli spogliatoi e un'entrata dedicata alla zona camionisti e relativi servizi igienici a loro dedicati.

Il trasporto dei prodotti dallo stabilimento esistente fino al nuovo corpo di fabbrica sarà fatto attraverso un corridoio di collegamento (lunghezza di circa 95m e larghezza di circa 11m) che verrà realizzato sempre con una struttura prefabbricata in cemento armato con altezza interna sotto trave di 4,5m.

La movimentazione dei prodotti dallo stabilimento esistente a quello nuovo verrà effettuato da veicoli a guida automatica (LGV) per i quali sono stati dimensionati e identificati percorsi sicuri dedicati.

All'interno di tutto il nuovo stabilimento invece le merci saranno trasportate con muletti elettrici o carrelli elettrici a guida uomo.

La ricarica di questi apparecchi sarà eseguita all'esterno, sotto la tettoia con profondità 5m posta a sud ovest.

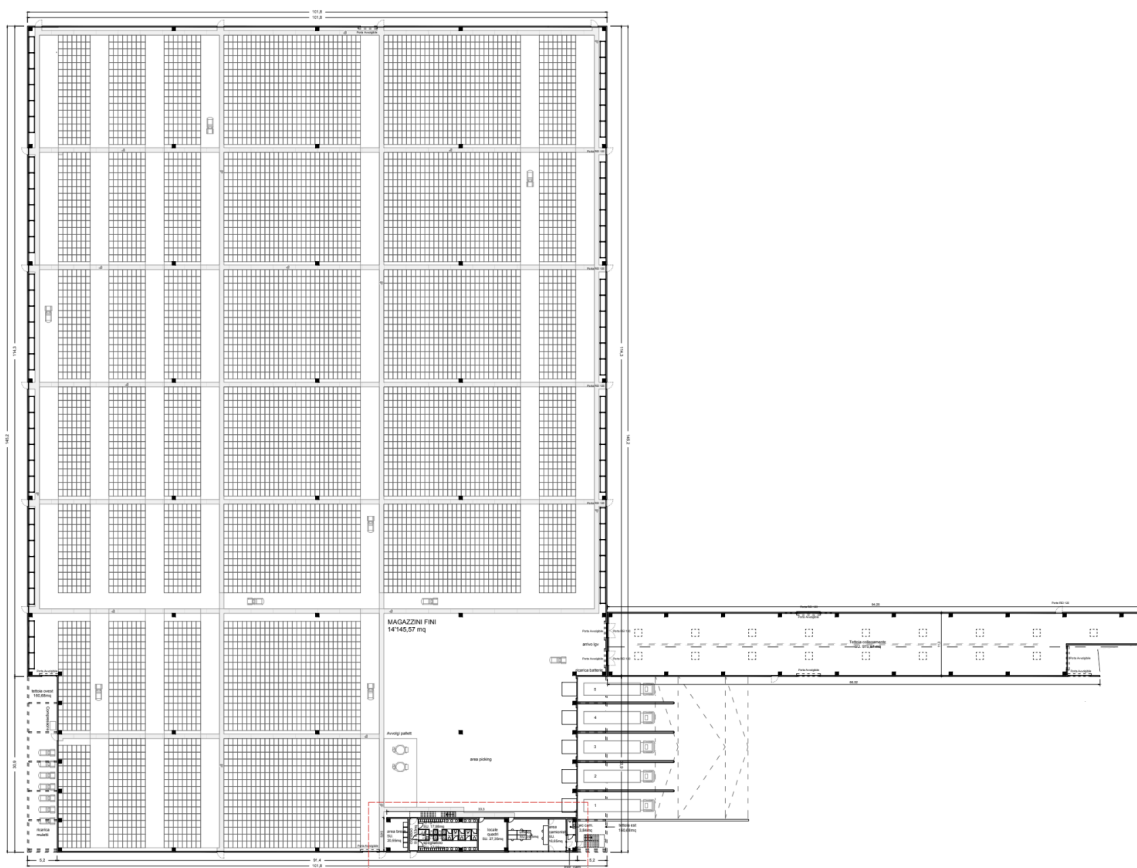


IMMAGINE 5 – Pianta piano terra

All'interno i nuovi corpi di fabbrica (magazzino e corridoio di collegamento) presenteranno una pavimentazione in cemento industriale con spolvero al quarzo. La zona uffici, spogliatoio e bagni saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato con relativi rivestimenti a parete nel rispetto delle normative igienico sanitarie relative.

L'illuminazione e l'aerazione nella zona di stoccaggio e picking saranno garantite dagli shed in copertura, con apertura elettrica per l'aerazione. La zona uffici al piano terra e al piano soppalcato saranno dotati di finestre in facciata per rispettare i rapporti aero illuminanti. La sola zona spogliatoio al piano terra sarà dotata di impianto elettrico per garantire l'adeguata illuminazione artificiale e di impianto di ventilazione meccanica controllata per garantire gli idonei requisiti igienico sanitari. Si rimanda agli allegati impiantistici per approfondimento di tali aspetti.

La zona picking sarà dotata di impianto di aria compressa per i macchinari avvolgi pallet presenti nella zona interna antistante le baie di carico. Il compressore per tale impianto sarà posto all'esterno, sotto la tettoia lato ovest.

La zona picking e stoccaggio saranno a temperatura ambiente, invece gli spogliatoio e ufficio al piano terra e piano soppalcato saranno dotati di impianto meccanico dedicato che gestirà sia il riscaldamento invernale che la climatizzazione estiva di tali spazi. Le unità esterne saranno poste all'esterno lungo il confine lato sud in adiacenza ai parcheggi presenti. Si rimanda agli allegati degli impianti meccanici relativi.

Per le dotazioni riguardanti gli impianti interni ed esterni connesse alle tematiche antincendio e rilevazione fumi si rimanda agli allegati e relazioni specifiche. Infine sulla copertura a shed sarà installata un impianto fotovoltaico da 796,8 kWp.

Dall'esterno il nuovo corpo di fabbrica (magazzino e corridoio di collegamento) si presenterà come volume in cemento armato colore grigio chiaro. Le tettoie di copertura delle baie di carico e zona ricarica muletti elettrici saranno realizzate in carpenteria metallica.

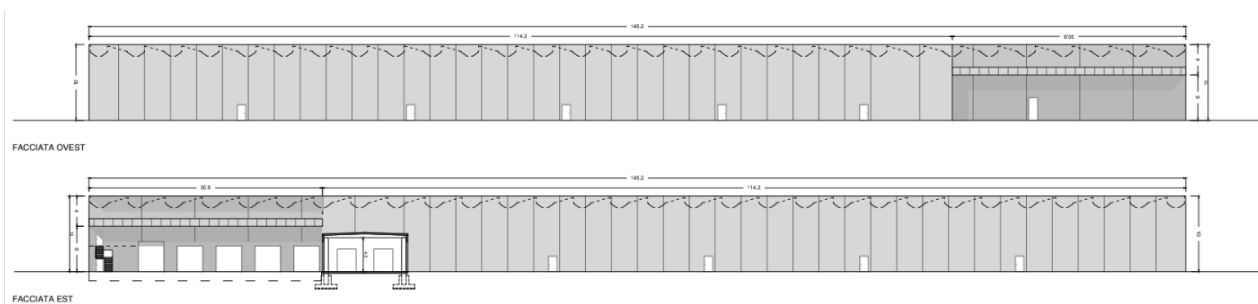


IMMAGINE 6 – Facciata est e ovest



IMMAGINE 6 – Render della baie di carico

Caratteristiche delle aree di pertinenza

Nelle aree esterne di pertinenza sarà creata una nuova viabilità per i mezzi pesanti ad estensione di quella già presente nel lotto di proprietà GRUPPO FINI SPA.

E' prevista una circolazione carrabile in asfalto debitamente dimensionata per camion e veicoli che circonda il perimetro del nuovo fabbricato e si unisce a quella presente. Si rimanda alla tavola dedicata ai flussi interni e alla relazione sul rischio viabilità interno.

Nell'area est, davanti alla facciata principale dello stabilimento esistente GRUPPO FINI SPA, sono già presenti i parcheggi di pertinenza in parte asfaltati e parte in stabilizzato, per un totale di 1'346,72 mq, ovvero 54 stalli. (si veda riferimento SCIA 414/2017 e successiva SCIA 526/2018).

I nuovi parcheggi per i dipendenti saranno realizzati in autobloccanti drenanti e collocati lungo il confine sud del lotto. In totale i nuovi stalli per veicoli leggeri saranno 20. Saranno realizzate inoltre un totale di 12 colonnine per ricarica veicoli: 3 poste nei nuovi parcheggi e 9 poste nei parcheggi esistenti. Oltre al parcheggio per persone con disabilità già presente, verrà integrato con un ulteriore stallo posto nei nuovi parcheggi.

Saranno create due aree per la gestione dei rifiuti a nord e sud dei confini di proprietà, allestite con compattatori e container rifiuti e pavimentate in battuto di cemento e conformi alla lettera “m”, art. 6, primo comma del D.Lgs. 5/2/97, n.22.

Lungo tutti i lati nord, sud ed ovest di confine sarà predisposta una fascia a verde perimetrale di larghezza variabile dai 5 a 15 metri, debitamente piantumata con alberi ed arbusti. Si fa riferimento nello specifico alla relazione del verde e al calcolo dell'assorbimento di CO₂ e inquinanti atmosferici (NO_x e PM₁₀).

Le recinzioni di confine esistenti, oltre a quella presente lungo via Confine (oggi strada Provinciale via Muzza Sud) realizzata con muretto in cemento e sovrastante rete metallica rigida, che verrà conservata e mantenuta, saranno estese sul lato nord e create nuove sul lato sud e ovest in rete metallica plastificata.

Sul lato ovest troverà spazio la nuova vasca di laminazione atta e dimensionata a contenere circa 3'400 metri cubi (tirante idrico medio di 0.92 m, superficie interpolata 3'705mq). Nella condizione di massimo riempimento il tirante idrico massimo è di 1.25 mentre quello minimo di 0.65 m. A tal proposito si faccia riferimento alla relazione sull'invariata idraulica e alla relazione tecnica idraulica. Tale vasca infine si unirà al canale esistente posto lungo il confine nord di proprietà e in corrispondenza di tale tratto, in accordo con il consorzio Burana, verrà arretrata la rete di confine di 5 metri dal confine di proprietà per garantire al consorzio l'accesso per la manutenzione del canale.



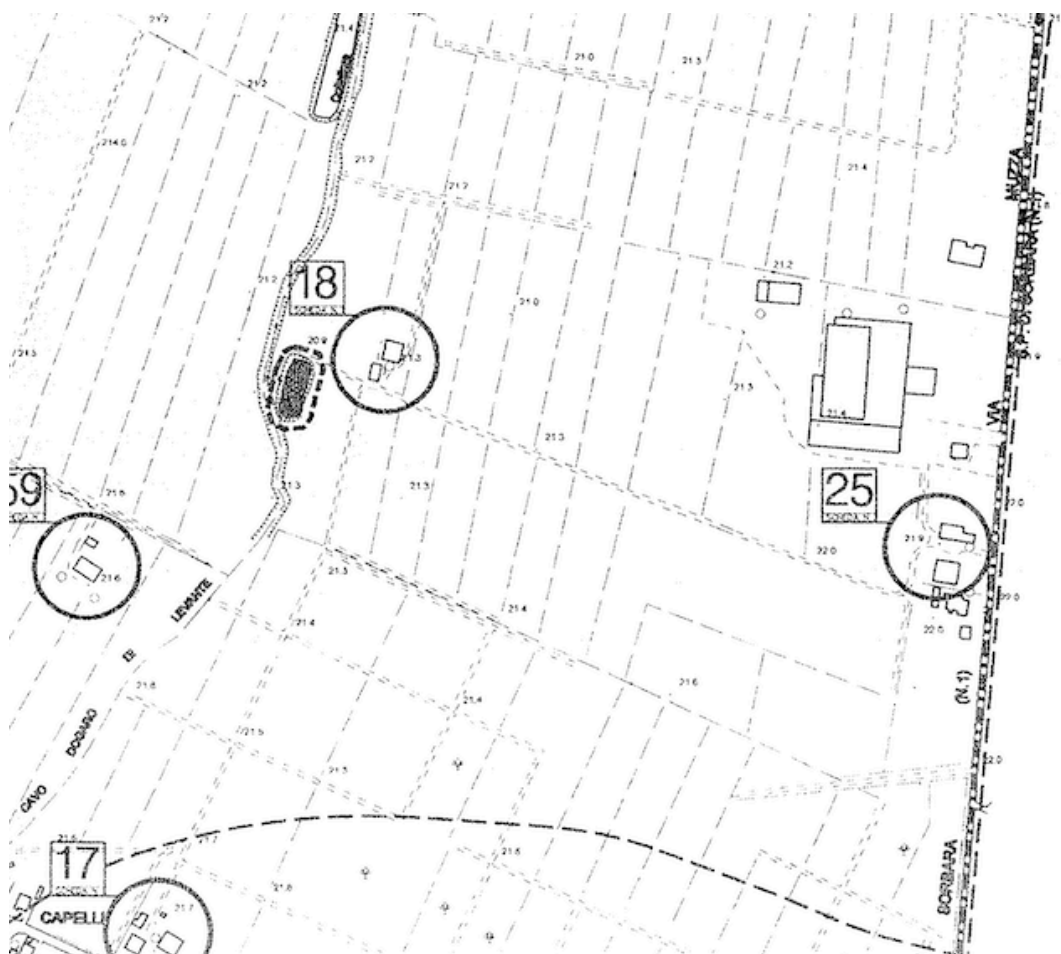
IMMAGINE 6 – Render vista aerea nello stato di progetto

DISCIPLINA URBANISTICA ESISTENTE:

Il Comune di Ravarino è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con delibera della Giunta Regionale n.1789 del 10/05/1983. Essa è stata interessata da alcune varianti specifiche tali da non incidere in modo sostanziale sulla struttura del Piano.

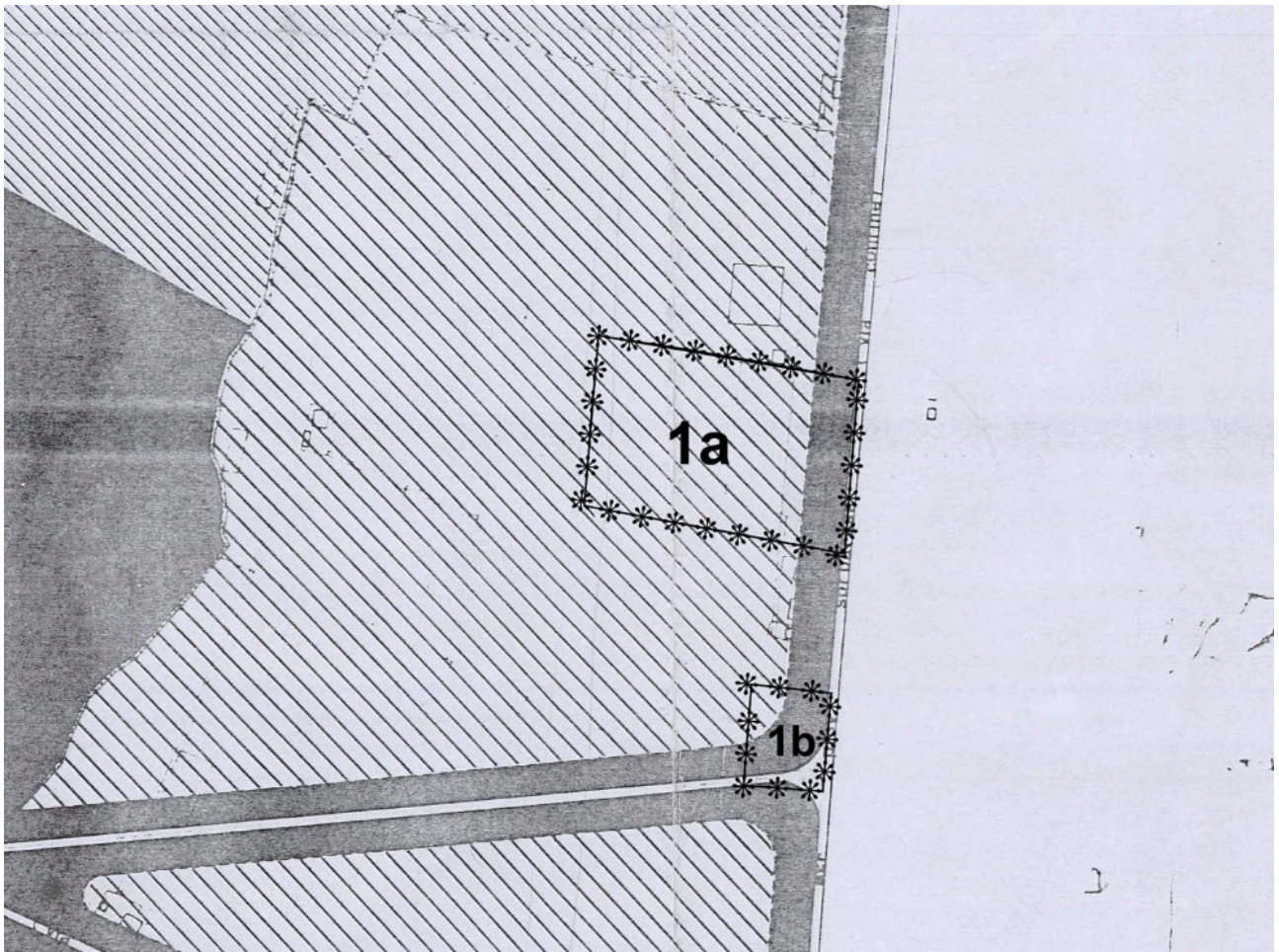
La Relazione della Variante al PRG 2019, realizzata ai sensi del comma 4 e 7 art.15 della L.R. 47/1978, approvata con delibera comunale n°54 del 25/09/2019, è il documento più recente riguardante la disciplina urbanistica del comune di Ravarino.

PRG TAVOLA C2: Controdeduzioni

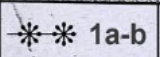


PRG TAVOLA 1: Zonizzazione

Nella tavola di zonizzazione n.1 - Variante Specifica 2019, i lotti del Gruppo Fini Spa sono identificati come 1a e 1b - Zona agricola normale B1 - RIF. ART.19 COMMA 16 - con una zona di rispetto stradale.



Legenda:

	ZONA AGRICOLA NORMALE B1
	RIF. ART.19 COMMA 16
	ZONE DI RISPETTO STRADALE

Al punto "2.5 M.NC.5 LOTTO LUNGO VIA CONFINE" della Relazione della Variante al PRG 2019 vengono presi in esame i lotti 1a e 1b del Gruppo Fini Spa, indicando:

"Con la presente variante si propone un aumento dell'indice della superficie edificatoria, sommando i due lotti e portandolo a 0,50 mq/mq, prevedendo lo sviluppo nell'area più a nord, quella individuata con il numero 1 e la lettera a, in adiacenza all'attuale insediamento produttivo.

Si propone inoltre la diminuzione della distanza di rispetto dal ciglio stradale da Via Muzza sud dagli attuali 30 mt a 20 mt.

Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero e la lettera 1a e 1b valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

E' ammesso un aumento una tantum di SC fino al raggiungimento di $U_f = 0,50$ mq/mq calcolata sulle due aree individuate con il numero e la lettera 1a e 1b e da localizzare sul lotto indicato con il numero e la lettera 1a, nel rispetto degli altri parametri del presente articolo, a condizioni che sia verificata da tecnico competente l'assenza di rischi di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e la funzionalità del sistema di allontanamento delle acque reflue a seguito degli interventi di ampliamento. Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero 1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Non è comunque ammessa la realizzazione di vani interrati e / o seminterrati.

Si prescrive che gli standard urbanistici (verde, parcheggi, e le altre opere individuate nella Valsat,) vengano interamente realizzate nel lotto stesso, cui dovrebbe essere attribuita la capacità edificatoria assegnata (1a). Il lotto 1b esaurisce così la sua potenzialità edificatoria."

Si evince quindi dalla variante 2019 del PRG:

- Lotto 1a (mappali 189, 159, 274) + 1b (mappali 275, 275) = 43'512,00 mq + 6'987,00 mq = 50'499 mq
- $U_f = 0,50$ mq/mq
- SC massimo realizzabile = 25'249,50 mq
- SC dell'attuale sede Gruppo Fini Spa (si veda tabella allegata) = 11'924,64mq
- SC residuo su lotto 1a = 13'324,86 mq

L'attuale conformazione del lotto 1a in rapporto con la superficie complessiva (SC) residua, tenendo in considerazione l'edificato esistente, le aree libere disponibili e le relative distanze dai confini e dai fabbricati, prevederebbero soluzioni progettuali disomogenee e non compatte, incentrate prettamente su soluzioni a sviluppo verticale su più piani, non adeguate e conformi alle necessità precedentemente espresse dal GRUPPO FINI SPA e dettate dall'esigenza un nuovo corpo di fabbrica per lo stoccaggio tradizionale orizzontale.

TABELLA SC ATTUALE SEDE GRUPPO FINI SPA

CALCOLO S.U.			
n°	nome locale	s.u.	mq
Reparto pasta fresca FINI + area uffici e spogliatoi			
1	Ricevimento merci	101,94	mq
2	locale packaging	409,06	mq
3	locale confezionamento	300,66	mq
4	locale trattamento termico	372,51	mq
5	locale formatura	524,93	mq
6	cella uovo	18,06	mq
7	locale prep. Ripieni	81,4	mq
8	locale aromi	26,01	mq
8a	locale Mix	18,12	mq
11	locale tritacarne	25,67	mq
12	locale di sconfezionamento	14,18	mq
13	filtro igienico	10,14	mq
14	cella frigo prod. +4	82,62	mq
	Deposito attrezzatura pulita	29,3	mq
	locale mix	50,5	mq
16	locale lavaggio	51,52	mq
17	cella frigo -20°	69,59	mq
18	ripostiglio	16,90	mq
19	corridoio di transito	72,73	mq
20	cella frigi ripieni	28,93	mq
21	corridoio e scarico materie prime	632,84	mq
22	filtro igienico carrelli	5,95	mq
23	locale mterie prime non refrigerate	102,08	mq
26	locale materiale di confezionamento	124,23	mq
26a	deposito attrezzature non utilizzate	77,9	mq
27	filtro igienico	9,4	mq
28	cella frigo prodotto finito	220,71	mq
30	zona carico refrigerata	11,8	mq
31	spogliatoi uomini FNI	23,14	mq
32	spogliatoi uomini FNI bagni e docce	21,6	mq
33	spogliatoi donne FINI e ing.	25,25	mq
34	zona bagni e docce donne FINI	10,95	mq
35	disimpegno	14,19	mq
	ingresso	7,47	mq
35a	corridoio	19,22	mq
36	ripostiglio	16,9	mq
37	dis. vano scale	20,1	mq
38	bagno uff piano terra per disabili	6,69	mq
39	spogliatoi uomini CDN	19,61	mq
40	zona bagni e docce uomini CDN	16,25	mq
41	spogliatoi donne CDN	18,38	mq
42	zona bagni e docce uomini CDN	11,54	mq
43	ingresso personale e autisti	14,86	mq
44	ufficio spedizioni	13,00	mq
45	sala pausa personale	43,72	mq
46	loc pausa camionisti	3,63	mq
47	bagno camionisti	2,12	mq
48	Angolo degustaz. e prova prodotti 1p	51,83	mq
	sala riunioni	31,57	mq
	bagno 1p	8,71	mq
49	ufficio amministrazione 1p	37,5	mq
50	ufficio qualità 1p	53,45	mq
51	ufficio direzione e tecnico 1p	22,75	mq
52	ripostiglio 1p	7,54	mq
53	Ufficio direttore 1p	29,55	mq
54	bagno 1p	12,00	mq
55	corridoio 1p	77,15	mq
56	ufficio resp. Della qualità 1p	15,00	mq
Reparto CDN			

51	area confezionamento	1.648,44	mq
		1.011,87	mq
52	area produttiva zona prep. Sughì	1.962,72	mq
		307,49	mq
53	deposito vetro	318,04	mq
		40,82	mq
		7,53	mq
54	area prep. Verdure	117,9	mq
		79,46	mq
55	area preparaz. Sughì a base di carne	133,20	mq
		62,48	mq
56	laboratorio chimico	20,77	mq
57	ufficio di laboratorio	29,19	mq
	capo turno	17,45	mq
57a	camera calda	9,95	mq
58	locale preparazioni	37,41	mq
59	cella frigo	25,65	mq
60	anticella	24,76	mq
66	area deposito carrelli elevatori	91,13	mq
67	camera calda	16,61	mq
68	area movimentazione materie prime sughì	198,65	mq
69	cella frigo	88,03	mq
70	cella frigo	86,65	mq
71	officina	134,33	mq
72		78,19	mq
73	disimpegno/ingresso	28,5	mq
	locale polveri	11,00	mq
	altro locale	12,3	mq
	magazzino etichette	36,23	mq
73	spogliatoio/bagno uomini	37,67	mq
73	spogliatoio/bagno donne	44,68	mq
73	ripostiglio 1 piano	94,55	mq
74	area carico e scarico merci	412,76	mq
Casa custode+uffici			
	bagno	4,91	mq
	bagno	3,58	mq
	sala riunioni	36,53	mq
	camera	16,38	mq
	camera	11,74	mq
	soggiorno	18,00	mq
	ingresso	16,97	mq
	bagno	5,18	mq
	ripostiglio	4,10	mq
	dis. Vano scale	2,93	mq
	cucina	12,01	mq
	soggiorno	22,5	mq
	ufficio 1 piano	20,47	mq
	ufficio 1 piano	14,1	mq
	ufficio 1 piano	10,57	mq
	ripostiglio	4,28	mq
	ingresso	21,78	mq
	ufficio 1 piano	20,42	mq
	bagno 1 piano	4,41	mq
	bagno 1 piano	6,33	mq
	ufficio 1 piano	15,04	mq
	nuova cella	88,78	mq
	nuova cella	62,77	mq
	Tunnel carico/scarico	34,32	mq
	Tunnel carico/scarico	33,88	mq
	Tettoia	26,18	mq
TOTALE SU TOTALE mq		11.889,92	

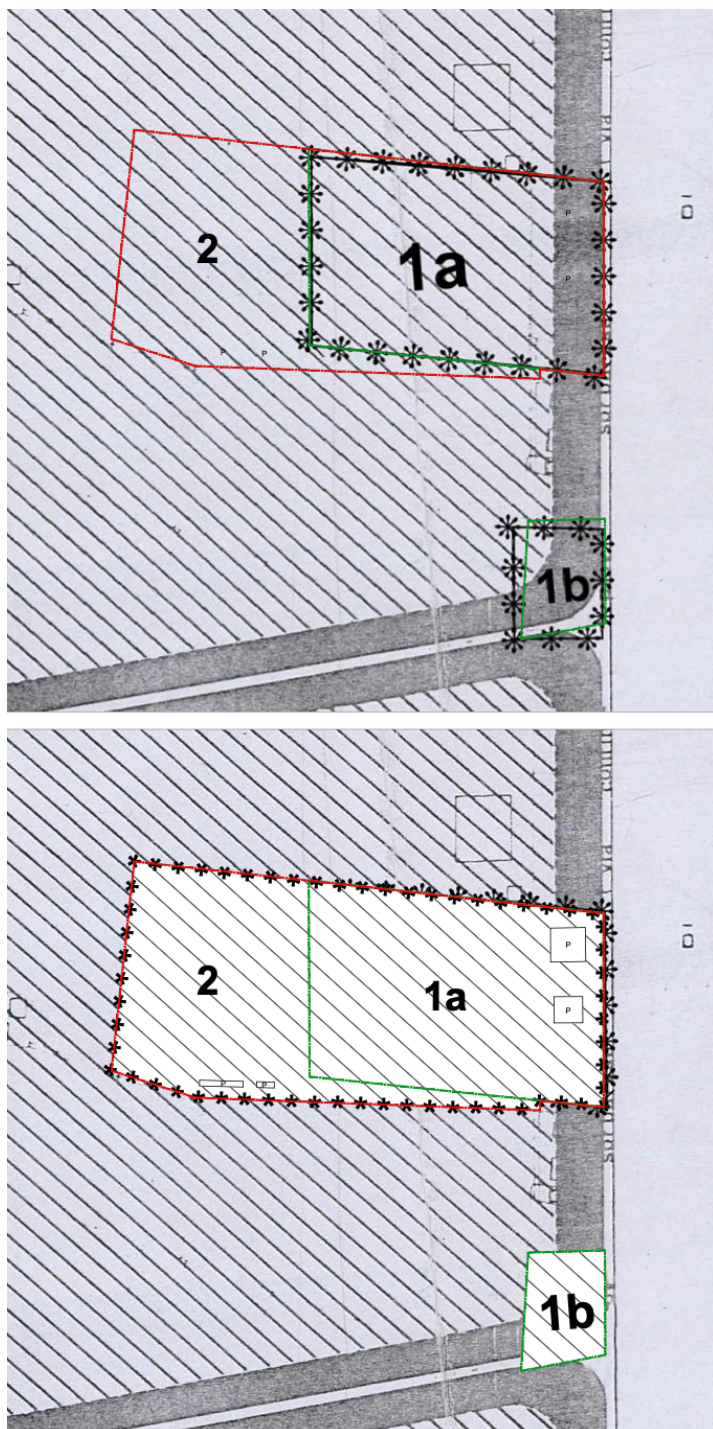
CALCOLO SA (superficie accessoria)			
<i>portici,tettoie >1,50,sottotetti,garage,vani scala interni,parti comuni condominiali</i>			
37	vano scala	13,58	mq
73	vano scala	10,11	mq
	vano scala casa custode	6,88	mq
	portici casa custode	27,29	mq
TOTALE SA mq		57,86	

CALCOLO SC (superficie complessiva)			
	SU	11.889,92	mq
	SA al 60%	34,72	mq
TOTALE SC mq		11.924,64	

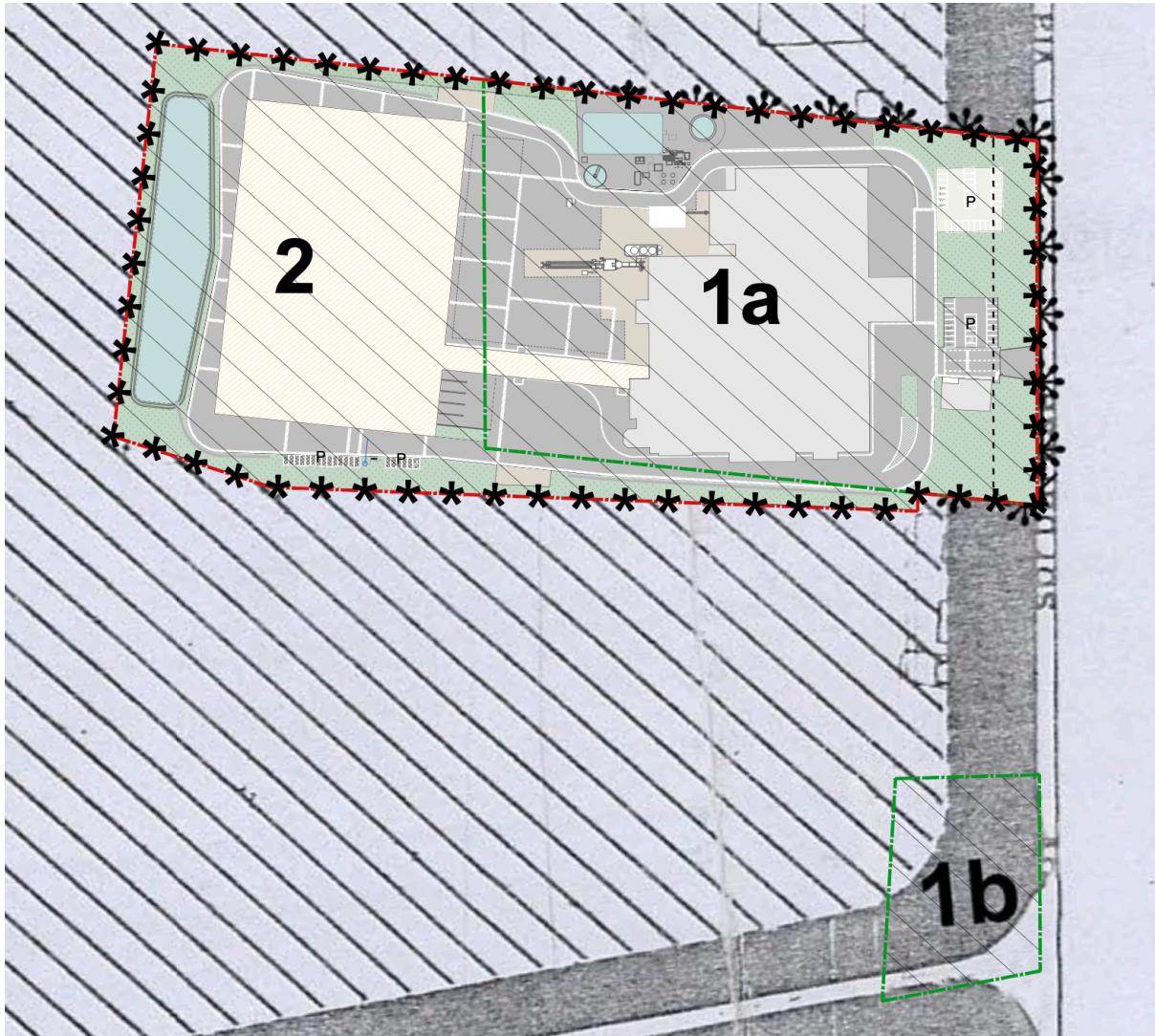
PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

La proposta di modifica alla disciplina urbanistica collegata al progetto presentato con il presente procedimento unico redatto in base all'Art. 53. L.R. 24 del 2017, prevede, con riferimento all'**area** identificata con il numero **2** nella immagine sottostante, la trasformazione della stessa ad oggi definita come **zona agricola normale B1** in **zona agricola normale B1 (RIF ART. 19 COMMA 16)** in continuità con la adiacente area 1a.

L'**area** identificata con il numero **1b** nella immagine sottostante, ad oggi definita come **zona agricola normale B1** tornerà ad essere **zona agricola normale B1**.



Per tale area di 85'095 mq (1a, 1b, 2), si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Variante 2018, art. 19 comma 16, riportate qua sotto.



ART. 19 – Zone territoriali Omogenee – Zone Agricole

16 . Interventi di tipo d) e tipo e), impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici; impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali ma non legati ad una singola azienda

Nel caso di nuovi fabbricati:

- Sm. = 10.000 mq
- $U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$
- $V_{IVL} = 1$
- Parcheggi di pertinenza degli edifici = 5% della S.U.SC edificabile
- D.1 e D.3 = 40 mt
- D.2 = 20 mt
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada

Nel caso di interventi sugli edifici esistenti classificati “privi di interesse” valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sm = appoderamento in atto da stato di fatto catastale stabilito come al precedente punto 7
- ~~Su~~ **SC** = incremento massimo rispetto alla ~~superficie-utile~~ **SC** esistente pari al 10%, ovvero fino al raggiungimento di $U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$
- D.1 e D.3 = 20 mt riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti
- D.2 = 10 mt riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti
- D.4 = quella prevista in applicazione del nuovo codice della strada
- ~~V~~**IVL** = 1
-

Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero **e la lettera 1a e 1b** valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

E' ammesso un aumento una tantum di ~~Su~~ **SC** fino al raggiungimento di $U_f = 0,4\text{--}50 \text{ mq/mq}$ calcolata sulle due aree individuate con il numero e la lettera 1a e 1b e da localizzare sul lotto **indicato con il numero e la lettera 1a**, nel rispetto degli altri parametri del presente articolo, a condizioni che sia verificata da tecnico competente l'assenza di rischi di vulnerabilità degli acquiferi sotterranei e la funzionalità del sistema di allontanamento delle acque reflue a seguito degli interventi di ampliamento. Per la sola area già insediata ed individuata in cartografia con il numero **1a** valgono inoltre le seguenti prescrizioni. Non è comunque ammessa la realizzazione di vani interrati e / o seminterrati.

Fermo restando il documentato rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento idrico acustico ed atmosferico, al fine di tutelare e conservare l'ambito paesaggistico circostante, a prevalente connotazione rurale, i progetti di trasformazione edilizia di nuova edificazione ed ampliamento dovranno essere accompagnati anche da apposita tavola della sistemazione del verde a contorno dell'insediamento produttivo, prevedendo la messa a dimora di elementi vegetazionali aventi funzione di schermo visivo e di riequilibrio ambientale.

In applicazione della direttiva sulla tipizzazione delle attività produttive di cui all'art. 51, comma 4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con del. di G.R. n.1864 del 26/10/1998 e n. 2489 del 21/12/1999, l'area individuata in cartografia con il numero 1 è identificata come zona produttiva ad “impatto moderato” (tipo 1) e pertanto non è ammesso l'insediamento di attività produttive che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n.5 al D.Lgs. 1/5/99 43n. 152; attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88 e del D.lgs. 17.8.1999 n. 334; attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27); attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

Per le opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Variante 2018, art. 18, riportate qua sotto.

ART. 18 – Zone territoriali omogenee D – Zone destinate ad insediamenti produttivi.

b) nelle zone D destinate a nuovi insediamenti, individuate nelle planimetrie di piano come “zone destinate ad insediamenti produttivi di espansione”, attraverso intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o piani per insediamenti produttivi), applicando i seguenti parametri:

- Opere di urbanizzazione primaria, tra le quali $7 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ di ~~s.u.~~**SC** da destinarsi a parcheggi pubblici. Nel caso di nuovi insediamenti direzionali e commerciali (con esclusione

del commercio all'ingrosso per il quale è richiesta la quantità di parcheggi pubblici di cui sopra) tale quota deve essere pari a 20 mq/10 mq. di ~~s-u~~ SC.

Per le opere di urbanizzazione secondaria si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) - Variante 2018, art. 10 lettera b, riportate qua sotto.

ART. 10 – Standards di Piano

b) Aree ed opere di urbanizzazione secondaria

- per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso: 15% della superficie destinata a tali insediamenti di cui 5% a parcheggi e il restante 10% a verde pubblico e attività collettive;

Per le opere di urbanizzazione secondaria si fa riferimento al PTCP - 2009, art. 55 punto 3, riportate qua sotto.

ART.55 Coordinamento delle scelte relative alla riqualificazione urbana

3) La pianificazione locale garantisce come obiettivi minimi la bonifica e messa in sicurezza dei siti oggetto di trasformazione, e l'adeguamento delle reti tecnologiche dell'ambito territoriale interessato dalle trasformazioni. Condizione strutturale per le trasformazioni è inoltre la forte riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto alla situazione preesistente, da fissare nel PSC in relazione alle condizioni specifiche, ma che non può in ogni caso comportare una superficie permeabile inferiore al 30% della superficie territoriale.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD DI PROGETTO:

lotto	parametro urbanistico	descrizione		unità	quantità	note	
ESISTENTE (rif. SCIA 414/2017 e successiva variante SCIA 526/2018)							
1a	SF	superficie fondiaria		mq	43.512,00		
1b	SF	superficie fondiaria		mq	6.987,00		
1a	SU totale	superficie utile		mq	11.889,92		
	SA	superficie accessoria		mq	57,86		
	SC	superficie complessiva		mq	11.924,64		
	SQ	superficie coperta		mq	12.617,01		
	Parcheggi pertinenziali	5% SC edificabile	richiesto	mq	1.262,48	equivalenti posti auto	50
			esistente	mq	1.346,72	equivalenti posti auto	54
	SP	superficie permeabile lotto esistente		mq	7.160,12		
AMMISSIBILE (art.19 c.16 NTA delibera n°54 PRG 25/09/2019)							
1a	Uf = SC/SF			mq/mq	0,50		
	SC			mq	25.249,50		
	SC residua			mq	13.324,86		
AMPLIAMENTO IN PROGETTO							
2	SF = STER	superficie fondiaria = superficie territoriale		mq	34.596,00		
	SU	superficie utile		mq	15.447,57		
	SA	superficie accessoria		mq	321,36		
	SC	superficie complessiva		mq	15.640,39		
	SCO	superficie coperta		mq	15.805,81		
	volume			mc	129.448,11		
	SP	superficie permeabile ampliamento		mq	12.682,99		
	SP	superficie permeabile lotto esistente in progetto		mq	5.920,30		
	SL	superficie lorda		mq	15.690,60		
TOTALE ESISTENTE + AMPLIAMENTO (art.19 c.16 NTA delibera n°54 PRG 25/09/2019 + monetizzazioni art.18)							
1a + 1b + 2	SF = STER	superficie fondiaria = superficie territoriale		mq	85.095,00		
	SU	superficie utile		mq	27.337,49		
	SA	superficie accessoria		mq	379,22		
	SC	superficie complessiva		mq	27.565,03		
	SQ	superficie coperta		mq	28.422,82		
	SP	superficie permeabile		mq	25.590,29		
	IT = SC/SF		richiesto 1a + 1b	mq/mq	0,50		
			richiesto 2	mq/mq	0,30		
			IT medio	mq/mq	0,42		
			progetto	mq/mq	0,32	verificato	
	IVL		richiesto		0,40		
			progetto		2,00	verificato	
	IPT		richiesto	%	20,00		
			progetto	%	30,07	verificato	
	Opere U1 (art.18 NTA delibera n°54 PRG 25/09/2019)	7mq/100mq di SC in ampliamento per park pubblici	richiesto	mq	1.094,83		
			progetto		-	da monetizzare	
	Aree U2 (art.10 NTA delibera n°54 PRG 25/09/2019)	15% di STER in ampliamento da cedere	richiesto		5.189,40		
		(di cui 5% per park, 10% per verde)	progetto		-	da monetizzare	
	Parcheggi pertinenziali	5% SC edificabile	richiesto	mq	1.781,42	equivalenti posti auto	71
			esistenti	mq	1.346,72	equivalenti posti auto	54
			nuovi	mq	500,00	equivalenti posti auto	20
			totali	mq	1.846,72	verificato	74
	SP (art.55.3 PTCP)	30% di STER	richiesto	mq	25.528,50		
			progetto	mq	25.590,29	verificato	