



**Marc'Aurelio
Santi
ingegnere**

CANTINA DI CARPI E SORBARA

Committente: SOC. AGRICOLA COOPERATIVA

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI ART. 53
LEGGE REGIONALE n.24 DEL 2017

Ubicazione: CARPI – VIA CAVATA, 14

Tavola: RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Note: _____



N.:

Rapp.:

Data: **14.04.22**

Agg:

Studio Tecnico – Via C. Cattaneo n. 17 – Tel. 059/622.90.07 – Fax 059/622.09.99 – 41012 Carpi (MO) – E-Mail: ingsanti@ingsanticarpi.eu



Relazione Tecnica

Premessa generale

L'area è stata oggetto di Piano Particolareggiato fino al 4 febbraio 2012 approvato in data 20/12/2001 con Delibera di consiglio Comunale n. 299/2001 convenzionato il 05/02/2002 con atto notaio Vincenzi Rep. 200142 Racc 14402 decaduto il 04/02/2012 ed ha riguardato il progetto di costruzione della nuova sede della Cantina Sociale di Carpi s.c.a.r.l. a seguito del trasferimento della propria sede all'interno del centro urbano in via De Amicis.

L'area risulta infatti identificata nel vigente nell'allegato 2 Schede "pregresso piano'84" e attività di trasformazione di prodotti agricoli Var n. 19 approvata con deliberazione di C.C. n. 114 del 10/09/09.

La Cantina Sociale di Carpi s.c.a.r.l., importante realtà economica agro alimentare dei Carpignano ha di recente effettuato una unificazione con la Cantina di Sorbara assumendo dal 1 agosto 2012 la denominazione CANTINA DI CARPI E SORBARA – Società Agricola Cooperativa

Nasce da questa fusione l'esigenza di un ampliamento modesto immediato e di mantenere la possibilità di interventi futuri per rispondere in modo più organico alle prospettive di mercato e consentire alla Cantina di poter partecipare ai bandi di finanziamento regionali, nazionali ed Europei previsti nei prossimi anni .

Questi interventi che seguiranno i filoni di finanziamento possibili saranno progettati in più step e realizzati per parti attraverso la richiesta di diversi titoli abilitativi.

Lo spostamento dell'impianto dal centro storico in zona maggiormente idonea ha consentito all'azienda tutti gli adeguamenti tecnico strutturali oggi necessari per il mantenimento di un indispensabile livello tecnologico al passo con le attuali esigenze. Ora a seguito della fusione e delle necessità di mantenere questo adeguamento tecnico strutturale, considerato che il Piano precedente è scaduto in data 4/2/2012, diviene necessario predisporre la documentazione relativa all'avviamento del Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017 che consenta gli sviluppi immediati attraverso l'approvazione del Permesso di Costruire legato ad un progetto Finanziamento "Progetto Contratto di Sviluppo del MISE" e di pianificazione di interventi futuri legati allo sviluppo del comparto vinicolo e ai bandi di finanziamento previsti nei prossimi anni per il settore.

L'area localizzata ha dimostrato in pieno di rispondere alle esigenze che ne avevano consigliato lo spostamento, essendo collocata in posizione ben servita dalla viabilità ordinaria e facilmente raggiungibile dalle aziende agricole costituenti la società che conferiscono a questa sede e che per la quasi totalità, hanno sede nella parte nord-est del territorio comunale.

Proposta Progettuale

La proposta progettuale oggi presentata attraverso il procedimento unico dell'art. 53 della L.R. 24/2017 si pone l'obiettivo di definire una progettazione di pianificazione degli interventi dell'area in sviluppo nel tempo legati alla necessità di rispondere in tempi assolutamente brevi (viste le tempistiche concesse dai Bandi) alla definizione di titoli abilitati che consentano la presentazione della domande per accedere ai bandi di finanziamento previsti nei prossimi 10 anni.

Viene pertanto definito un progetto capace di coordinare le esigenze immediate e quelle future che pianifichi le esigenze nell'ambito degli spazi, del dimensionamento, della distribuzione, della superficie coperta massima, mentre viene lasciata alle esigenze progettuali la possibilità di utilizzo della SC per soppalchi, piani di lavoro o altra superficie interna alle zone individuate legate.

Viene poi eseguita ed inserita parallelamente progettazione "definitiva" di dettaglio della tettoia e basamento cisterne indicata nelle planimetrie generale al n.14 con presentazione della documentazione atta alla approvazione del Permesso di Costruire di tettoia per copertura cisterne e zona di transito che consenta la partecipazione al progetto Finanziamento "Progetto Contratto di Sviluppo del MISE" per il quale sono state predisposte le domande e che dovrebbe vedere le approvazioni in uscita a breve.

A questo fine vengono allegare le documenzioni previste dalla normativa vigente per il rilascio diretto del Titolo abilitativo.

Lo sviluppo del Piano di intervento, oggi programmato potrà avvenire per singoli interventi (legati alle singole zone numerate) nell'ambito dei 10 anni di validità del presente accordo con possibilità di richiesta di singoli titoli abilitativi per le singole zone o parti delle stesse, ordinate dalla numerazione presente sulla Planimetria generale, nell'ambito delle superfici e delle dimensioni individuate nelle tavole di progetto e nelle tabelle dati di seguito riportate. Questo al fine di consentire la possibilità di essere inseriti per singoli progetti nelle diverse fonti di finanziamento sempre legate alla uscita di bandi di finanziamento del settore..

Le definizioni e le modalità di calcolo delle superfici per l'attuazione del Procedimento rimane legato all'Atto regionale di coordinamento tecnico per la

semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L. R. 15/2013 DGR 922/2017.

Prg vigente

Nel PRG vigente al momento della odierna presentazione la zona individuata P.P. 14 - Cantina via Cavata trova le proprie definizioni urbanistiche nell'Allegato 2 che si riporta integralmente.

Allegato 2

Schede "progresso Piano '84" e attività di trasformazione di prodotti agricoli (Var. n. 19 approvata con deliberazione di C. C. n. 114 del 10/09/09)

Sono di seguito specificate le norme urbanistico edilizie prescritte per gli strumenti urbanistici previsti dal PRG '84 non ancora adottati o autorizzati, individuati con apposita simbologia grafica e numerazione progressiva nelle tavole di azionamento PS2.

La suddivisione interna ai P.P. (superfici pubbliche e private) non è vincolante

P.P. 14 - Cantina via Cavata

Usi previsti:

Sono previsti gli usi: U4/2a, attività industriali ad impatto moderato - U4/2b, attività industriali ad impatto elevato.

Interventi ammessi:

Tale zona è destinata all'insediamento di un'attività di trasformazione di prodotti agricoli, nello specifico uve per la produzione di vino, con esclusione di ogni altra struttura che non sia al diretto servizio dell'attività produttiva.

Vi è consentita la costruzione di un solo alloggio per custodire l'azienda, con una superficie utile massima di mq. 150. Tale superficie verrà computata "una tantum" rispetto all'edificio e rilasciata in aggiunta a quella produttiva vera e propria da detrarsi dalla superficie utile complessiva dell'intervento.

Gli interventi ammessi sono quelli di nuova costruzione.

Modalità di attuazione:

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata. Gli elaborati tecnici approvati "Relazione geologica e geotecnica" e relativa "integrazione", e gli elaborati "Studio di potenziali fattori di pressione ambientale della Variante" sono resi parte integrante delle attuali N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.

Indice di utilizzazione territoriale: UT = 5500 mq./ha

Superficie complessiva : SC 75% SF

Superficie coperta: Q. 60% SF

Verde interno al lotto: 10% SF

Parcheggi di urbanizzazione primaria: 2% ST

Parcheggi inerenti le costruzioni: 15 mq./100 mq.SC

Aree di urbanizzazione secondaria: 10% ST

Distanza minima dell'edificio dalle strade: 15,00 ml.

Distanza minima dell'edificio dai confini di proprietà. 10,00 ml.

Dati urbanistici storici

Dati metrici ed entità previsti dal Piano Particolareggiato approvato in data 20/12/2001 con Delibera di consiglio Comunale n. 299/2001

Le norme di Piano richiedono:

Superficie territoriale	= mq 40.000
Utilizzazione territoriale max.	= mq 22.000
Verde interno al lotto	= mq. 4.000
Parcheggi di U1	= n. 32 p.a.
Parcheggi di pertinenza	= n. 30 p.a.

Il piano particolareggiato prevede:

Superficie utile.	= mq 9.150
Verde interno al lotto	= mq.10.650
Parcheggi di U1	= n. 32 p.a.
Parcheggi di pertinenza	= n. 30 p.a.

Alla data odierna solo un parte degli interventi previsti è stata eseguita, di seguito la tabella riassuntiva

PIANO ATTUATO ALLA DATA ODIERNA					
SUPERFICIE SC					04/06/2022
REALIZZATE	n edificio	um	esistente		
			sup	coeff	SC
uffici abitazione	1	mq.		1,00-0,6	837,12
deposito	2	mq.		1,00-0,6	2.047,60
deposito	3	mq.		1,00-0,6	904,71
tettoia	4	mq.	744,04	0,60	446,42
pesa	5	mq.		1,00-0,6	20,06
piattaforma cisterne	6	mq.	808,28	0,60	484,97
piattaforma cisterne	7	mq.	548,90	0,60	329,34
				SC esistente	5.070,22

Progetto

Il progetto prevede la possibilità di ampliare la superficie destinata a centro enologico prevista dalla normativa vigente.

Lo sviluppo dell'edificazione avviene fundamentalmente sul lato sud e sul lato pstreiore dei fabbricati esistenti sul lato est.

Le opere potranno essere realizzate per stralci con titoli abilitativi separati con identificazione delle singole zone dotate di numerazione nella planimetria generale secondo le esigenze produttive o di finanziamenti fino al raggiungimento dell'intero progetto approvato con Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017 nell'ambito dei 10 anni di validità.

E' prevista la possibilità di realizzazione di eventuali soppalchi, piani di lavoro o altra superficie interna alle zone edificate o in edificazione , in quota al servizio delle cisterne e più in generale all'attività produttiva con quota indicata nella tabella di progetto da ripartirsi all'interno dell'edificato e dell'edificando .

Sono confermate in questo proposta alcune aree previste nel PPIP del 2001 ad oggi non attuate:

- le piattaforme per cisterne e la piccola zona di espansione produttiva non realizzate nel primo Piano Particolareggiato del 2001.

Sono invece previste come nuovi interventi:

- l'area di implementazione della zona pigiatura nell'angolo nord est del

- serie di tettoie, basamenti per cisterne e una zona di espansione produttiva legata all'inserimento di cisterne sul lato sud del lotto.

- lieve implementazione della zona cisterne sul lato est dietro al fabbricato principale

Viene previsto nella realizzazione che :

- possono essere realizzate anche superfici inferiori a quelle previste

- le zone individuate come tettoie/piattaforme cisterne possano essere realizzate anche come semplici basamenti e cisterne con serbatoi a vista senza copertura . Lo stesso dicasi per le zone produttive che posso diventare piattaforme per cisterne con tettoia..

- le strutture a tettoia potranno essere tamponate con pannelli coibentati nel caso di esigenze di risparmio energetico .

- i materiali che saranno utilizzati rispecchieranno e si coordineranno con quelli esistenti, sia con l'uso di elementi prefabbricati in cemento, sia con pannelli sandwich coibentati, sia con strutture metalliche o costruzioni tradizionali.
- trattandosi di un centro enologico saranno ovviamente possibili zone ad uso deposito con la presenza di silos a vista .
- possibilità di asfaltature delle zone oggi a macadam per necessità in quanto risulta mantenuto comunque l'indice di verde minimo previsto.

Dati di progetto

DATI URBANISTICI				04/06/2022
		PRG		
superficie territoriale St		mq.		40.000,00
Ut utilizzazione territoriale mq	5.500,00/ha St			22.000,00
superficie fondiaria Sf		mq.		38.214,00
Uf utilizzazione fondiaria SC	0,75 Sf	mq.		28.660,50
Superficie coperta max	0,6 mq/mq	mq.		22.928,40
verde interno al lotto	10% Sf	mq.		3.821,40
Parcheggi U1	2% St/25	p.a.		32
Parcheggi di pertinenza	15/100/25 mq SC	p.a.		132
Area di urbanizzazione secondaria	10% St	mq.		4.000,00
PIANO ATTUATO ad oggi				
		PRG		ATTUATO
superficie territoriale St		40.000,00	mq.	
Ut utilizzazione territoriale mq		22.000,00	mq.	5.070,22
superficie fondiaria Sf		38.214,00	mq.	
Uf utilizzazione fondiaria SC		28.660,50	mq.	5.070,22
Superficie coperta max		22.928,40	mq.	5.897,73
verde interno al lotto		3.821,40	mq.	8.726,89
Parcheggi U1 già ceduti		32	p.a.	32
Parcheggi di pertinenza		27	p.a.	32
Area di urbanizzazione secondaria	10% St		mq.	assolte con monetizzazione Atto di Convenzione Notaio Vincenzi del 05.02.2002 Rep. 200142 Racc.14402
PROGETTO				
		RICHIESTO PRG		IN PROGETTO
superficie territoriale St			mq.	40.000,00
Ut utilizzazione territoriale mq		22.000,00		
superficie fondiaria Sf			mq.	38.214,00
Uf utilizzazione fondiaria SC		21.017,70	mq.	12.296,22
Superficie coperta max		22.928,40	mq.	12.984,73
verde interno al lotto		3.821,40	mq.	7.881,19
Parcheggi U1 già ceduti		32	p.a.	32
Parcheggi di pertinenza su SC edificata		74	p.a.	74
Area di urbanizzazione secondaria	10% St		mq.	assolte con monetizzazione Atto di Convenzione Notaio Vincenzi del 05.02.2002 Rep. 200142 Racc.14402

Sc

SUPERFICIE SC						04/06/2022
REALIZZATE	n edificio	um	esistente			
			sup	coeff	SC	
uffici abitazione	1	mq.		1,00-0,6	837,12	
deposito	2	mq.		1,00-0,6	2.047,60	
deposito	3	mq.		1,00-0,6	904,71	
tettoia	4	mq.	744,04	0,60	446,42	
pesa	5	mq.		1,00-0,6	20,06	
piattaforma cisterne	6	mq.	808,28	0,60	484,97	
piattaforma cisterne	7	mq.	548,90	0,60	329,34	
					SC esistente	5.070,22
RICONFERMATE DAL PP						
zona espansione produttiva	9	mq.	340,00	1,00	340,00	
piattaforma cisterne	12	mq.	1.430,00	0,60	858,00	
					SC	1.198,00
IN PROGETTO						
tettoia	8	mq.	712,00	1,00	428,00	
zona espansione produttiva	10	mq.	1.800,00	1,00	1.800,00	
tettoia	13	mq.	600,00	1,00	600,00	
tettoia	14	mq.	1.210,00	1,00	1.210,00	
tettoia	15	mq.	990,00	1,00	990,00	
superficie SC a disposizione per eventuali soppalchi, spazi tecnici interni agli edifici		mq.	1.000,00	1,00	1.000,00	
					SC	6.028,00
					SC totale post intervento	12.296,22

Per il dettaglio si veda scheda allegata

Superficie coperta

SUPERFICIE COPERTA				04/06/2022
REALIZZATE	n edificio	um	sup	
uffici abitazione	1	mq.	510,85	
deposito	2	mq.	2.400,00	
deposito	3	mq.	852,00	
tettoia	4	mq.	744,04	
pesa	5	mq.	33,70	
piattaforma cisterne	6	mq.	808,24	
piattaforma cisterne	7	mq.	548,90	
			totale	5.897,73
RICONFERMATE DAL PP				
zona espansione produttiva	9	mq.	332,00	
piattaforma cisterne	12	mq.	1.430,00	
			totale	1.762,00
IN PROGETTO				
tettoia	8	mq.	725,00	
zona espansione produttiva	10	mq.	1.800,00	
tettoia	13	mq.	600,00	
tettoia	14	mq.	1.210,00	
tettoia	15	mq.	990,00	
				5.325,00
			Realizzate	5.897,73
			in Progetto	7.087,00
			TOTALI	12.984,73

Calcolo verde

CALCOLO DEL VERDE				04/06/2022
PROGETTO	um	superficie	indice permeabilità	superficie permeabile
lato nord	mq.	1.864,37	1,00	1.864,37
aiuola fronte strada	mq.	174,49	1,00	174,49
aiuola fronte strada	mq.	323,01	1,00	323,01
lato sud	mq.	3.048,44	1,00	3.048,44
lato est	mq.	1.285,88	1,00	1.285,88
area laminazione	mq.	1.185,00	1,00	1.185,00
totale verde interno al lotto	mq.	7.881,19		7.881,19
Parcheggi con autobloccanti	mq.	403,00	0,20	80,60
totale	mq.	403,00		80,60
Strada con macadam	mq.	1.413,00	0,35	494,55
zona fianco tettoie in progetto	mq.	773,00	0,35	270,55
totale	mq.	2.186,00		765,10
superficie permeabile				8.726,89
Verde Interno al lotto PRG 10% Sf				3.821,40
rapporto permeabilità S perm/Sf				23%

Documenti del Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017

Tav 1 - Estratti catastali, PRG, CTR.

PPIP approvato nel 21001 DCC299 del 20/12/2001

Tav 2 - Planimetria generale

Tav 3 - Esistente realizzato alla data odierna

Progetto

Tav 4 - Planimetria generale

Tav 5 - Profili altimetrici

Tav 6 - Schema fognatura

Documenti

- A - *Relazione tecnica – dati di progetto*
- B - *Relazione geologica*
- C - *Relazione idraulica, idrologica, DGR 1300/2016*
- D - *Documento Valsat*
- E - *Documentazione fotografica*
- F - *Estratto e visure catastali*
- G - *Richieste pareri enti*

Urbanizzazione primaria

Il piano particolareggiato, che coincide con il lotto di insediamento della Cantina, ha previsto e già realizzato nella vigenza del Piano Particolareggiato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 299 del 20.12.2001 ed oggi decaduto la realizzazione delle opere atte a garantire l'autonomia funzionale del nuovo insediamento che risulta essere collegato alle reti gestite da Aimag, Amministrazione Comunale, Telecom, Enel, senza gravare o facendolo in modo ordinario sulle reti esistenti, tale da garantire il mantenimento dello standard attuale. Le opere di urbanizzazione primaria in cessione sono state eseguite conformemente alla Concessione Edilizia n. 685/2002 del 04/05/2002 e successiva Variante in corso d'opera DIA n. 1002/2005 del 20/06/2005 con presentazione di fine lavori del 27/07/2005.

Le aree a parcheggio previste in cessione nel piano nel piano sono state cedute al Comune di Carpi con atto notaio Vincenzi del 03/02/2006 Rep. n. 240020 Racc.n. 22788

Aree di cessione per Urbanizzazione secondaria

La cessione di aree destinate all'urbanizzazione secondaria è stata assolta in sede di convenzionamento del Piano Particolareggiato sopra citato nel quale viene riportato tra gli obblighi"

ART 4

A cedere al comune di Carpi un'area di mq. 4.000, delimitata colorazione verde e tratteggio diagonale nella tavola n. 13 di progetto, pari a 10 mq/100 mc. di volume di nuova costruzione, quale parte quota parte delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria relativa al comparto.

L'amministrazione comunale, non ritenendo opportuno tutto sotto il profilo urbanistico, in rapporto alla localizzazione decentrata rispetto alla zona urbanizzata della città, utilizzare la suddetta porzione di terreno per la realizzazione di opere di

Urbanizzazione Secondaria nel comparto, ha convenuto con la proprietà la monetizzazione dell'area stessa (ai sensi della Circolare Ministeriale 3210 del 28/10/1967) per un controvalore di € 45,19 pari a L. 87.500 al mq., per un totale di € 180.760,00 (centoottantamilasettentesossanta/00) pari a L. 350.000.000 (Lire trecentocinquantamilioni). Tale somma è stata versata in unica soluzione alla stipula della convenzione il 05/02/2002 con atto notaio Vincenzi Rep. 200142 Racc 14402

Rete fognaria

Si tratta di rete interna al lotto di carattere privato con scarico in pubblica fognatura per le acque nere e le meteoriche con scarico in acque superficiali.

E' stata realizzata come da Permesso di Costruire n.1427/2003 la rete separata per acque nere realizzata mediante tubazioni in pvc rigido garantendo una tenuta tale da annullare ogni rischio di inquinamento e la vulnerabilità dell'acquifero superficiale e convogliate nella fognatura comunale realizzata come da progetto delle opere di urbanizzazione e successiva variante approvata.

La superficie in ampliamento utilizzerà la stessa metodologia con depuratore oggi esistente. Le acque di dilavamento delle piattaforme cisterne saranno convogliate per i primi 5 mm. di pioggia in una apposita cisterna che conferirà sfasata nel tempo tale contenuto in pubblica fognatura. Una volta riempita la cisterna le acque meteoriche troveranno scarico nelle acque bianche. La realizzazione di tali vasche di contenimento, o l'ampliamento dimensionale di quella esistente saranno realizzate ed autorizzate nel Permesso di costruire relativo alla realizzazione delle nuove opere.

Le acque bianche meteoriche della parte in ampliamento avranno rete autonoma come richiesto nei colloqui preliminari con Bonifica Emilia Centrale e sarà dotata di vasca di laminazione autonoma con limitatore di scarico per invarianza idraulica (si veda Relazione Idraulica ALLEGATO C e relative tavole di riferimento che contengono ed esplicitano il progetto).

Per la realizzazione di tali opere e per verificare la possibilità di scarico è stato concordato il progetto con il Consorzio di Bonifica Emilia Centrale e richiesto Nulla Osta rilasciato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale in data 15/02/2022 n° 24180.

Nella relazione idraulica è inserita anche la Verifica Rischio e pericolosità da eventi alluvionali ai sensi della DGR 1300/2016- ALLEGATO C

Parcheggi interni

Nella relazione idraulica è inserita anche la Verifica Rischio e pericolosità da eventi alluvionali ai sensi della DGR 1300/2016- ALLEGATO C

Parcheggi interni

Le aree di parcheggio esistenti sono state realizzate in massetti autobloccanti grigliati in modo da garantire la migliore permeabilità possibile, corsie di accesso e manovra sono state realizzate in asfalto. E' stato realizzato un posto per portatori di handicap.

I parcheggi interni necessari al raggiungimento degli standard previsti con i nuovi interventi saranno individuati sulle zone asfaltate indicati nella planimetria generale ma posti in opera ed attuate con le necessità di reperimento standard dei singoli titoli abilitativi. .

Rete telefonica

E' già presente semplice allacciamento alla rete aerea esistente con la posa fino a confine di rete interrata.

Rete elettrica

E' stata realizzata, con l'attuazione del PPIP del 2001, secondo le indicazioni della ditta erogatrice, una cabina privata ma di uso pubblico sul fronte stradale sul lato nord del lotto presa in carico e gestita da Enel che fornisce l'impianto che risulta oggi essere collegato in rete.

Rete idrica e gas metano

E' presente allacciamento alla rete esistente per la fornitura del gas e della acqua oggi in utilizzo alla Cantina.

Contenitori rifiuti solidi

I rifiuti solidi prodotti sono e saranno mantenuti all'interno dell'area privata nei pressi del cancello e smaltiti autonomamente dalla cantina quelli di carattere industriale.

Elementi di valutazione ambientale.

L'intervento in se non è soggetto normativa di valutazione di impatto ambientale e non rientra tra le attività soggette a screening sulla base della Legge Regionale 18 maggio 1999 n. 9 e Legge Regionale 16 novembre 2000, n. 35 per quantità di prodotto finito. L'incremento di capacità contenitiva del prodotto di lavorazione e finale riduce di fatto la pur modesta presenza giornaliera di cisterne autoarticolate in

entrata ed uscita dal complesso che avevano il compito di portare a depositi esterni il prodotto (visti i limiti contenitivi esistenti) e di riportarlo in sede nel momento delle necessità di lavorazione.

E' stato predisposto ed è allegata alla presente "ALLEGATO D" DOCUMENTO DI VALSAT relativa all'insediamento ed all'ampliamento previsto.

Permeabilità delle superfici.

Nell'intervento proposto è stata resa impermeabile l'area di pertinenza della cantina necessaria per le aree di manovra per carrelli e veicoli di lavorazione e per il carico scarico degli autoarticolati.

Viene lasciata una zona di rispetto carrabile con la posa di sola ghiaia con la realizzazione del cassonetto stradale tra i confini di verde e la strada non asfaltata adiacente, quest'ultima utilizzata solo nel periodo della raccolta uva,

Viene poi lasciata a verde permeabile tutte la parte possibile,

Ovviamente le opere saranno eseguite nel tempo, per arrivare nel caso di utilizzazione di questo piano ad avere una residua disponibilità di verde completamente permeabile pari a mq 7.881 pari a oltre il 95% in più di quanto richiesto dalla norma di PRG (10% St = mq. 4.000,00)

Mobilità veicolare

L'impatto indotto sulla viabilità ordinaria è risultato comunque modesto anche nel periodo di conferimento dell'uva, pur se limitato nel tempo, in quanto esistono ad est del sito indicato e di via Cavata un reticolo di strade secondarie in grado di catalizzare il passaggio dei carri portati al conferimento che confluiscono su via Cavata, Due ponti e Tre ponti.

La maggior parte del conferimento avviene dal bacino est- nord in quanto la Cantina Sociale di Carpi ha altre due sedi posizionate ad ovest ed a nord della città.

L'aumento del contenimento del prodotto ridurrà il numero delle cisterne di trasporto in uscita e rientro da depositi esterni.

Impatto acustico

Non è prevista la realizzazione di alcun tipo di impianto e di emissione sonora nelle zone di ampliamento a fini puramente contenitivi, in quanto gli impianti saranno collegati a quelli presenti nelle centrali degli edifici esistenti per alimentazione caldo freddo, energia elettrica.

Nel caso di modifiche all'attività esistente saranno presentate all'atto della richiesta di Permesso di Costruire idonee relazioni previsionali acustiche sulle soluzioni progettuali tali da garantire il rispetto dei limiti assoluti e differenziali di zona.

Carpi, li 04 giugno 2022



DATI TECNICI

CANTINA DI CARPI E SORBARA SOCIETA' AGRICOLA COOPERATIVA

Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017

Dati di progetto

DATI URBANISTICI				04/06/2022
	PRG			
superficie territoriale St		mq.		40.000,00
Ut utilizzazione territoriale mq	5.500,00/ha St			22.000,00
superficie fondiaria Sf		mq.		38.214,00
Uf utilizzazione fondiaria SC	0,75 Sf	mq.		28.660,50
Superficie coperta max	0,6 mq/mq	mq.		22.928,40
verde interno al lotto	10% Sf	mq.		3.821,40
Parcheggi U1	2% St/25	p.a.		32
Parcheggi di pertinenza	15/100/25 mq SC	p.a.		132
Area di urbanizzazione secondaria	10% St	mq.		4.000,00
PIANO ATTUATO ad oggi				
	PRG		ATTUATO	
superficie territoriale St	40.000,00	mq.		
Ut utilizzazione territoriale mq	22.000,00	mq.		5.070,22
superficie fondiaria Sf	38.214,00	mq.		
Uf utilizzazione fondiaria SC	28.660,50	mq.		5.070,22
Superficie coperta max	22.928,40	mq.		5.897,73
verde interno al lotto	3.821,40	mq.		8.726,89
Parcheggi U1 già ceduti	32	p.a.		32
Parcheggi di pertinenza	27	p.a.		32
Area di urbanizzazione secondaria	10% St	mq.	assolte con monetizzazione Atto di Convenzione Notaio Vincenzi del 05.02.2002 Rep. 200142 Racc.14402	
PROGETTO				
	RICHIESTO PRG		IN PROGETTO	
superficie territoriale St		mq.		40.000,00
Ut utilizzazione territoriale mq	22.000,00			
superficie fondiaria Sf		mq.		38.214,00
Uf utilizzazione fondiaria SC	21.017,70	mq.		12.296,22
Superficie coperta max	22.928,40	mq.		12.984,73
verde interno al lotto	3.821,40	mq.		7.881,19
Parcheggi U1 già ceduti	32	p.a.		32
Parcheggi di pertinenza su SC edificata	74	p.a.		74
Area di urbanizzazione secondaria	10% St	mq.	assolte con monetizzazione Atto di Convenzione Notaio Vincenzi del 05.02.2002 Rep. 200142 Racc.14402	

Tabella ripartizione Sc

SUPERFICIE SC					
					04/06/2022
REALIZZATE	n edificio	um	esistente		
			sup	coeff	SC
uffici abitazione	1	mq.		1,00-0,6	837,12
deposito	2	mq.		1,00-0,6	2.047,60
deposito	3	mq.		1,00-0,6	904,71
tettoia	4	mq.	744,04	0,60	446,42
pesa	5	mq.		1,00-0,6	20,06
piattaforma cisterne	6	mq.	808,28	0,60	484,97
piattaforma cisterne	7	mq.	548,90	0,60	329,34
				SC esistente	5.070,22
RICONFERMATE DAL PP					
zona espansione produttiva	9	mq.	340,00	1,00	340,00
piattaforma cisterne	12	mq.	1.430,00	0,60	858,00
				SC	1.198,00
IN PROGETTO					
tettoia	8	mq.	712,00	1,00	428,00
zona espansione produttiva	10	mq.	1.800,00	1,00	1.800,00
tettoia	13	mq.	600,00	1,00	600,00
tettoia	14	mq.	1.210,00	1,00	1.210,00
tettoia	15	mq.	990,00	1,00	990,00
superficie SC a disposizione per eventuali soppalchi, spazi tecnici interni agli edifici		mq.	1.000,00	1,00	1.000,00
				SC	6.028,00
				SC totale post intervento	12.296,22

Tabella ripartizione Superficie coperta

SUPERFICIE COPERTA			
			04/06/2022
REALIZZATE	n edificio	um	sup
uffici abitazione	1	mq.	510,85
deposito	2	mq.	2.400,00
deposito	3	mq.	852,00
tettoia	4	mq.	744,04
pesa	5	mq.	33,70
piattaforma cisterne	6	mq.	808,24
piattaforma cisterne	7	mq.	548,90
		totale	5.897,73
RICONFERMATE DAL PP			
zona espansione produttiva	9	mq.	332,00
piattaforma cisterne	12	mq.	1.430,00
		totale	1.762,00
IN PROGETTO			
tettoia	8	mq.	725,00
zona espansione produttiva	10	mq.	1.800,00
tettoia	13	mq.	600,00
tettoia	14	mq.	1.210,00
tettoia	15	mq.	990,00
			5.325,00
		Realizzate	5.897,73
		in Progetto	7.087,00
		TOTALI	12.984,73

CALCOLO DEL VERDE

04/06/2022

PROGETTO	um	superficie	indice permeabilità	superficie permeabile
lato nord	mq.	1.864,37	1,00	1.864,37
aiuola fronte strada	mq.	174,49	1,00	174,49
aiuola fronte strada	mq.	323,01	1,00	323,01
lato sud	mq.	3.048,44	1,00	3.048,44
lato est	mq.	1.285,88	1,00	1.285,88
area laminazione	mq.	1.185,00	1,00	1.185,00
totale verde interno al lotto	mq.	7.881,19		7.881,19
Parcheggi con autobloccanti	mq.	403,00	0,20	80,60
totale	mq.	403,00		80,60
Strada con macadam	mq.	1.413,00	0,35	494,55
zona fianco tettoie in progetto	mq.	773,00	0,35	270,55
totale	mq.	2.186,00		765,10
superficie permeabile				8.726,89
Verde interno al lotto PRG 10% Sf				3.821,40
rapporto permabilità S perm/Sf				23%

Cantina Soc. - Variante				09.07.03			
CANTINA SOCIALE DI CARPI				DA VARIANTE PdC 1012/2003			
UNITA' IMMOBILIARE 1							
EDIFICIO 1							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
		LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA	
PIANO TERRA							
	1	Anti-ingresso	mq	27,06			
	2	Ingresso-sala d'attesa	mq	40,99			
	3	Ufficio vendita	mq	14,92			
	4	Ufficio 1	mq	26,58			
	5	Ufficio 2	mq	21,95			
	6	Ufficio 3	mq	19,07			
	7	Ufficio 4	mq	26,39			
	8	Laboratorio	mq	22,48			
	9	Disimpegno	mq	25,01		224,45	
	10	Antibagno 1	mq	6,51			
	11	WC	mq	2,57			
	12	WC	mq	3,06			
	13	Vano scala (12,47*0,60)	mq		7,48		
	14	Antibagno 2	mq	3,12			
	15	WC	mq	4,79			
	16	Zona deposito	mq	77,01			
	17	Deposito vendita	mq	89,12			
TOTALE				410,63	7,48	418,11	
PIANO PRIMO							
	1	Disimpegno	mq	30,54			
	2	Sala consiglio	mq	57,64			
	3	Rip.	mq	9,16			
	4	Ufficio 1	mq	18,08			
	5	Ufficio 2	mq	25,88			
	6	Ufficio 3	mq	18,03			
	7	Laboratorio analisi	mq	55,38			
	8	Antibagno	mq	6,67			
	9	WC	mq	2,76			
	10	WC	mq	3,15			
	11	Archivio	mq	87,12			
TOTALE				314,41		314,41	
EDIFICIO 2							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
		LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA	
PIANO TERRA							
	1	Deposito cisterne zona refrigerata 1	mq	249,92			
	2	Deposito cisterne zona refrigerata 2	mq	384,84			
	3	Deposito cisterne/lavorazione	mq	610,70			
	4	Zona tecnologica (111,37*0,60)	mq		66,82		
	5	Magazzino	mq	27,14			
	6	Deposito campioni	mq	13,12			
	7	Ingresso + vano scala (14,47*0,60)	mq		8,68		
	8	Sala ristoro	mq	8,14			
	9	Antibagno	mq	1,41			
	10	WC	mq	1,78			
	11	Cabina trasformazione (26,77*0,60)	mq		16,06		
	12	Gruppo elettr. (25,98*0,60)	mq		15,59		
	13	Centrale termica (28,35*0,60)	mq		17,01		
	14	Coadiv. (14,02*0,60)	mq		8,41		
	15	Tettoia (793,28*0,60)	mq		475,97		
TOTALE				1.297,05	608,54	1905,59	

PIANO PRIMO							
1	Disimpegno + Vano scale	mq	8,99				
2	Sala ristoro	mq	11,81				
3	Spogliatoio donne	mq	10,59				
4	WC	mq	2,02				
5	Spogliatoio uomini	mq	18,86				
6	WC	mq	2,04				
7	Soppalco (47,80*0,60)	mq			28,73		
8	Quadri elettrici (48,18*0,609)	mq			28,91		
TOTALE			54,31	57,64	111,95		
PIANO SECONDO							
1	Rip.	mq	14,07				
2	Rip.	mq	47,15				
3	Zona tecnologica (54,48*0,60)	mq			32,69		
TOTALE			61,22	32,69	93,91		
EDIFICIO 3							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
	LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA		
PIANO TERRA							
1	Magazzino 1	mq	24,18				
2	Magazzino 2	mq	24,18				
3	Deposito cisterne (577,03*0,60)	mq			346,22		
4	Deposito (Tettoia)	mq	226,76				
5	Vano scala (4,73*0,60)	mq			2,84		
TOTALE			275,12	349,06	624,18		
PIANO PRIMO							
1	Vano scala (6,73*0,60)	mq			4,04		
2	Soppalco macchinari (79,49*0,60)	mq			47,69		
3	Corridoio + passerella (2,46*0,60)	mq			1,48		
TOTALE				53,21	53,21		
EDIFICIO 4							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
	LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA		
PIANO TERRA							
1	Tettoia (744,04*0,60)	mq			446,42		
TOTALE				446,42	446,42		
EDIFICIO 5							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
	LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA		
PIANO TERRA							
1	Post. Pesa (10,50*0,60)	mq			6,30		
2	Rip.	mq	4,80				
3	Antibagno	mq	1,69				
4	WC	mq	2,08				
5	Tettoia (8,65*0,60)	mq			5,19		
TOTALE			8,57	11,49	20,06		
SUPERFICIE COMPLESSIVA					3987,84		
UNITA' IMMOBILIARE 2							
EDIFICIO 1							
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
	LOCALE	U.M.	UTILE	ACCESSORIA	COMPLESSIVA		
PIANO TERRA							

1	Ingresso	mq	5,59				
2	Soggiorno	mq	22,54				
3	Cucina	mq	14,26				
4	Dispensa	mq	3,55				
5	Disimpegno	mq	8,15				
6	Letto 1	mq	10,55				
7	Bagno 1	mq	5,90				
8	Letto 2	mq	19,17				
9	Bagno 2	mq	4,92				
10	Letto 3	mq	9,97				
TOTALE			104,60				
SUPERFICIE COMPLESSIVA						104,60	

CANTINA SOCIALE DI CARPI

ESISTENTE aggiornamento DAL 922/2017

04/09/2022

UNITA' IMMOBILIARE 1 SUB 5

EDIFICIO 1

	LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA							
1	Anti-ingresso	mq	27,06	27,06			
2	Ingresso-sala d'attesa	mq	40,99	40,99			
3	Ufficio vendita	mq	14,92	14,92			
4	Ufficio 1	mq	26,58	26,58			
5	Ufficio 2	mq	21,95	21,95			
6	Ufficio 3	mq	19,07	19,07			
7	Ufficio 4	mq	26,39	26,39			
8	Laboratorio	mq	22,48	22,48			
9	Disimpegno	mq	25,01	25,01			
10	Antibagno 1	mq	6,51	6,51			
11	WC	mq	2,57	2,57			
12	WC	mq	3,06	3,06			
13	Vano scala	mq	12,47		7,48		
14	Antibagno 2	mq	3,12	3,12			
15	WC	mq	4,79	4,79			
16	Zona deposito	mq	77,01	77,01			
17	Deposito vendita	mq	89,12	89,12			
18	Vano scala 2 comune	mq	12,57			12,57	
TOTALE				410,63	7,48	12,57	418,11

PIANO PRIMO

1	Disimpegno	mq	30,54	30,54			
2	Sala consiglio	mq	57,64	57,64			
3	Rip.	mq	9,16	9,16			
4	Ufficio 1	mq	18,08	18,08			
5	Ufficio 2	mq	25,88	25,88			
6	Ufficio 3	mq	18,03	18,03			
7	Laboratorio analisi	mq	55,38	55,38			
8	Antibagno	mq	6,67	6,67			
9	WC	mq	2,76	2,76			
10	WC	mq	3,15	3,15			
11	Archivio	mq	87,12	87,12			
TOTALE				314,41	0,00	0,00	314,41

EDIFICIO 2

	LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA							
1	Deposito cisterne zona refrigerata 1	mq	249,92	249,92			
2	Deposito cisterne zona refrigerata 2	mq	384,84	384,84			

	3	Deposito cisterne/lavorazione	mq	610,70	610,70			
	4	Zona tecnologica (111,37*0,60)	mq	111,37		66,82		
	5							
	6	Deposito campioni	mq	13,12	13,12			
	7	Ingresso	mq	9,93	9,93			
	7 bis	vano scala	mq	11,85		7,11		
	8	Sala ristoro	mq	8,14	8,14			
	9	Antibagno	mq	1,41	1,41			
	10	WC	mq	1,78	1,78			
	11	Cabina trasformazione	mq	26,77			26,77	
	12	Gruppo elettr.	mq	25,98			25,98	
	13	Centrale termica	mq	28,35			28,35	
	14	Coadiv.	mq	10,70	10,70			
	14 bis	Scala	mq	5,20		3,12		
	15	Tettoia	mq	793,28		475,97		
	16	Basamento cisterne	mq	548,90		329,34		
	TOTALE				1290,54	882,36	81,10	2.172,90
	PIANO PRIMO							
	1	Disimpegno + pianerottolo Vano scale	mq	8,99	8,99			
	2	Sala ristoro	mq	11,81	11,81			
	3	Spogliatoio donne	mq	10,59	10,59			
	4	WC	mq	2,02	2,02			
	5	Spogliatoio uomini	mq	18,86	18,86			
	6	WC	mq	2,04	2,04			
	7	Soppalco (47,80*0,60)	mq	47,80		28,68		
	8	Quadri elettrici	mq	48,16			28,91	
	TOTALE				54,31	28,68	28,91	82,99
	PIANO SECONDO							
	1	Rip.	mq	14,07	14,07			
	2	Rip.	mq	47,15	47,15			
	3	Zona tecnologica (54,48*0,60)	mq	54,48		32,69		
	TOTALE				61,22	32,69	0,00	93,91
	EDIFICIO 3							
		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
	PIANO TERRA							
	1	Magazzino 1	mq	24,18	24,18			
	2	Magazzino 2	mq	24,18	24,18			
	3	Deposito cisterne	mq	577,00	577,03			
	4	Deposito (Tettoia)	mq	226,76		136,06		
	5	Vano scala vedi piano primo	mq					
	6	Tettoia collegamento fabbricati 1 e 2	mq	150,10		90,06		
	7	basamento cisterne	mq	808,28		484,97		
	TOTALE				625,39	711,08	0,00	1.336,47
	PIANO PRIMO							
	1	Vano scala (6,73*0,60)	mq	6,73		4,04		
	2	Soppalco macchinari (79,49*0,60)	mq	79,49		47,69		
	3	Corridoio + passerella (2,46*0,60)	mq	2,46		1,48		
	TOTALE				0,00	53,21	0,00	53,21
	EDIFICIO 4							
		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
	PIANO TERRA							
	1	Tettoia (744,04*0,60)	mq	744,04		446,42		
	TOTALE				0,00	446,42	0,00	446,42

EDIFICIO 5		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA								
1	Post. Pesa (10,50*0,60)	mq	10,50			6,30		
2	Rip.	mq	4,80	4,80				
3	Antibagno	mq	1,69	1,69				
4	WC	mq	2,08	2,08				
5	Tettoia (8,65*0,60)	mq	8,65			5,19		
TOTALE					8,57	11,49	0,00	20,06
				TOTALI	2.765,07	2.173,42	122,58	4.938,49
				SUPERFICIE COMPLESSIVA UNITA' 1				4.938,49
UNITA' IMMOBILIARE 2 SUB 3								
EDIFICIO 1		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA								
1	Magazzino/autorimessa	mq	27,14	27,14				
TOTALE					27,14	0,00	0,00	27,14
				SUPERFICIE COMPLESSIVA				27,14
UNITA' IMMOBILIARE 2 SUB 4								
EDIFICIO 1		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA								
1	Ingresso	mq	5,59	5,59				
2	Soggiorno	mq	22,54	22,54				
3	Cucina	mq	14,26	14,26				
4	Dispensa	mq	3,55	3,55				
5	Disimpegno	mq	8,15	8,15				
6	Letto 1	mq	10,55	10,55				
7	Bagno 1	mq	5,90	5,90				
8	Letto 2	mq	19,17	19,17				
9	Bagno 2	mq	4,92	4,92				
10	Letto 3	mq	9,97	9,97				
TOTALE					104,60	0,00	0,00	
				SUPERFICIE COMPLESSIVA				104,60
				TOTALI DEL LOTTO				104,60
					0,00	0,00	0,00	0,00
				SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO				5.070,23
CANTINA SOCIALE DI CARPI PROGETTO								
04/05/2022								
UNITA' IMMOBILIARE 1 (N. 14)								
EDIFICIO		LOCALE	U.M.	SUPERFICIE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE ACCESSORIA	SUPERFICIE NON COMPUT	SUPERFICIE COMPLESSIVA
PIANO TERRA								
1	tettoia	mq	804,00			482,40		
2	sbalzo coperto	mq	301,50			180,90		

