

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MEZZANI
LOCALITA' CASALE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO "P3"
DESTINATO AD ATTIVITA' PRODUTTIVE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

Nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Del. n.26 del 29.06.2006, a cui ha fatto seguito:

- la variante specifica 2008, approvata con Del. C.C. n. 14 del 11.07.2008;
- il II° POC, approvato con Del. C.C. n. 29 del 9.07.2012;
- deliberazione del Consiglio dell'Unione Bassa Est Parmense n. 40 del 20-06-2017, immediatamente eseguibile, per l'adozione della variante al secondo Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Mezzani;

è prevista la realizzazione di un Intervento Urbanistico preventivo per l'attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo con destinazione d'uso "Ambiti specializzati per nuove attività produttive" denominato "**Ambito P3 Casale**".

Nelle tavole della variante al secondo Piano Operativo Comunale (POC) adottato viene evidenziato il perimetro dell'area e le relative superfici da destinare alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

2. GENERALITÀ

L'area oggetto della presente iniziativa per la realizzazione di Lottizzazione Industriale denominata "**SMEG**" è ubicata all'interno della zona industriale del Comune di Mezzani località Casale.

3. DATI CATASTALI

L'intero comparto di attuazione è indicato al Foglio n° 17 del Catasto Terreni, distinto dai Mappali n. 40, 262, 47, 48, 54, 41, 44, 45, 46, 55, 56, 146, 241, 246, 250, 251, per una superficie catastale di mq. 127.190. Il terreno sopraindicato è di proprietà della ditta "**SMEG S.p.A.**", proprietaria del 1000/1000, con sede in Guastalla (RE), via Leonardo da Vinci, 4 – P.IVA : 07947760158.

L'area dell'intervento si estende inoltre sulla SP72 Strada Provinciale della Burla dove è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria stradale.

4. METODOLOGIA PROGETTUALE

Il PSC vigente classifica l'area in oggetto ad "Ambiti specializzati per nuove attività produttive" sulla cui superficie sono applicabili gli indici di edificabilità e gli standard urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. all'art. 16. L'area risulta inoltre inserita nella variante al secondo Piano Operativo Comunale (POC) adottato che ne definisce i parametri e le caratteristiche.

All'interno del comparto vengono individuate le aree da destinare a parcheggio pubblico, verde pubblico, viabilità, carraie intermodali e lotti edificabili.

Il comparto è suddiviso nelle seguenti zone:

- 1) Zona destinata al verde pubblico;
- 2) Zona destinata ai parcheggi pubblici;
- 3) Viabilità;
- 4) Carraie intermodali;
- 5) Zone destinate agli insediamenti produttivi;

La legenda dei parametri urbanistici riportata nella Tavola 2 del presente piano stabilisce i limiti massimi di edificabilità e gli standard urbanistici di progetto.

Tutte le reti tecnologiche verranno prolungate partendo da dove sono state interrotte nella realizzazione dell'adiacente Piano Urbanistico Attuativo denominato "**Ambito P2 Casale**".

Verranno adeguatamente dimensionate tenendo conto delle reali esigenze derivanti dallo sviluppo previste. A questo proposito, si fa presente che sono state raccolte le indicazioni tecniche da parte degli Enti preposti alla gestione delle stesse le quali sono illustrate nei progetti esecutivi delle reti di servizio. L'ubicazione degli impianti ed i particolari tecnici di maggiore interesse sono meglio evidenziati nelle tavole di progetto.

5. PROGETTAZIONE DEL COMPARTO

L'analisi dei dati derivanti dai rilievi dei luoghi, il confronto con la documentazione catastale e le superfici delimitate dalle Tavole di PSC/POC ha reso possibile la corretta definizione della Superficie Territoriale dell'intervento che coincide con quella catastale.

Lo studio progettuale sopradescritto conduce alla definizione di un Piano Urbanistico Attuativo sviluppato nella direzione suggerita dalle tavole del PSC vigente e dimensionato secondo gli indici richiesti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Negli elaborati grafici conclusivi vengono illustrate le principali reti di distribuzione dei servizi forniti all'area, dai rispettivi Enti ed i dettagli tecnici considerati di maggiore interesse.

DATI TECNICI

- Superficie di Piano Particolareggiato	mq.	127.190
- Superficie territoriale	mq.	127.190
- Utilizzazione territoriale	mq/ha	0,45
- Parcheggi pubblici di progetto	mq.	6.370
- Parcheggi pubblici richiesti	mq.	6.360
- Viabilità veicolare e pedonale	mq.	2.142
- Verde pubblico richiesto	mq.	12.719
- Verde pubblico realizzato	mq.	12.728
- Cabina elettrica ENEL	mq.	52
- Carraie intermodali	mq.	7.140
- Superficie Fondiaria	mq.	98.758

Il progetto per il collegamento della viabilità interna al comparto P2 prevede inoltre di occupare una superficie di 120 mq di proprietà del Consorzio della Bonifica Parmense destinata a strada, aiuola e ciclabile.

6. RETE FOGNATURE

Il comparto di intervento è privo di fognatura pubblica pertanto le acque reflue sia nere che bianche verranno scaricate nell'adiacente Cavo Gambinone.

La depurazione delle acque nere sarà a carico del lottizzante che doterà il lotto libero destinato all'impianto produttivo di impianto adeguato (filtro percolatore, fossa Imhoff) come richiesto dagli Enti preposti, in attesa che l'area venga attrezzata dal Comune di un impianto di depurazione; resta l'obbligo del lottizzante collegare lo scarico nel momento in cui sarà realizzata la pubblica fognatura.

Le acque bianche di dilavamento del piazzale e delle coperture dei nuovi fabbricati, all'interno del lotto, dovranno essere convogliate in rete separata con scarico finale nel Cavo Gambinone previo passaggio in vasca di laminazione predimensionata in circa 600 mc/ha ed un franco interno massimo di 80 cm come indicato nelle tavole di progetto allegate.

Per quanto riguarda le acque bianche dei parcheggi pubblici sarà realizzata una rete di fognatura per la raccolta delle acque di dilavamento con scarico finale nel Cavo Gambinone.

Il progetto della rete fognaria si completa degli elaborati grafici (Tavole n. 5A-5B-5C-5D) con il rilievo delle scoline e fossi interpoderali esistenti per i quali si è verificato che l'attuazione dell'intervento non produrrà variazioni allo stato di fatto rilevato e garantirà il mantenimento dello scolo e irrigabilità dei terreni adiacenti al comparto.

In sede di presentazione del "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione" dovrà essere fornita specifica relazione sulle previsioni di adeguamento della rete fognaria aziendale, specifico bacino di laminazione e dimensionamento della rete di strada e nuovo parcheggio con l'utilizzo dei parametri TR 100 anni e le curve di possibilità pluviometrica allegati alla presente; per le verifiche idrauliche della rete fognaria e del bacino di laminazione sarà utilizzato il modello "SWMM".

7. RECINZIONI

Il progetto del Piano prevede due tipi di recinzioni da realizzare al perimetro del lotto.

Come illustrato nell'elaborato grafico allegato (tavola n.14), le recinzioni saranno realizzate all'esterno della fascia di 10,00 dal Cavo Gambinone e dal Cavo Tortorina pertanto non necessitano di autorizzazione da parte del Consorzio.

8. ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il parcheggio pubblico sarà dotato di illuminazione tramite posa di pali del tipo indicato in tavola n°6, già esistenti e disposti in diversi parti del territorio comunale.

9. RETE ACQUA E GAS

Il progetto di lottizzazione prevede l'intercettazione delle reti acqua e gas sulla strada interna all'interno dell'Ambito P2 (ex Lottizzazione GEP), dove è presente una tubazione del GAS in Acciaio di diametro 100 in media pressione.

Oltre a tale estensione, sarà cura del lottizzante predisporre presso il singolo lotto il successivo allaccio della fornitura.

Per quanto riguarda la rete idrica, l'intervento prevede il collegamento con la linea presente nella strada dell'Ambito P2 con due allacci: uno per l'erogazione dell'acqua all'idrante antincendio posto in adiacenza al parcheggio pubblico e una per la fornitura dell'acqua all'impianto di irrigazione del verde pubblico.

10. RETE ENEL

Analogamente alle altre reti, la linea ENEL sarà intercetterà l'esistente sulla strada di lottizzazione ricadente all'interno dell'adiacente Ambito P2.

Verrà, inoltre, realizzata una cabina elettrica in prossimità del parcheggio pubblico che permetterà alla ditta che si insedierà di soddisfare le esigenze elettriche dell'attività stessa.

La nuova canalizzazione per la fornitura al lotto sarà posizionata come illustrato in tavole n.8.

11. RETE TELECOM

La nuova rete Telecom intercetterà l'esistente sulla strada di lottizzazione ricadente all'interno dell'adiacente Ambito P2.

12. STRADA DI LOTTIZZAZIONE e QUOTE DI PROGETTO

Il progetto di piano attuativo prevede la realizzazione di una strada di lottizzazione con sede stradale di larghezza pari a mt. 8.00, oltre i marciapiedi posti su entrambi i lati rispettivamente di larghezza m. 1,50 e m. 2,50, con un'aiuola interposta, in proseguimento della strada dell'adiacente Ambito P2.

Al centro dell'area pubblica sarà realizzata una rotatoria stradale di diametro 40 m per permettere l'accesso ai parcheggi pubblici ed al lotto privato.

Al perimetro dell'area verranno garantite delle carraie intermodali battute di larghezza 6,00 m per il raggiungimento dei collegamenti esistenti.

L'attraversamento del Cavo Gambinone verrà fatto tramite il tombamento per un certo tratto e con modalità concordate con il Consorzio di Bonifica P.se con posa di tubi autoportanti in c.a.v. prefabbricato.

In termini di quote, la progettazione prevede che le strade di lottizzazione siano a una quota di +25,85 m s.l.m. in considerazione della Strada Provinciale per Mezzani a quota +25,80 m s.l.m., così come l'area cortilizia all'interno del comparto è prevista alla quota di 25,85 m s.l.m. in conformità alle indicazioni della relazione idraulica.

12. VERDE URBANO ED EXTRA URBANO

Il piano attuativo si completa del progetto di protezione e ricostituzione del verde urbano ed extraurbano ai sensi degli art. 52-53 nelle NTA del RUE ed illustrato nella tavola n.3 unitamente all'individuazione delle aree di cessione all'amministrazione comunale .

13. ROTATORIA STRADALE SU S.P.72

Il progetto del piano attuativo prevede la realizzazione di una rotatoria stradale di diametro 40 m sulla S.P.72 come individuato nella cartografia del PSC/POC la cui progettazione è illustrata nella tavola n.15, mentre le aree interessate ai lavori oggetto di esproprio sono maggiormente dettagliate nella tavola n.16.

Il progetto della rotatoria si completa con gli elaborati grafici (Tavole n. 15A-15B-15C-15D) della situazione "anteoperam" con rilievo delle opere, manufatti di scolo, irrigui e dello stato di progetto della rotatoria con le previsioni di adeguamento dei canali consorziali Cavo Madama e Scolo Cardinale e relative opere e manufatti.

Nello specifico le opere prevedono il tombamento parziale dello Scolo Cardinale in corrispondenza della nuova rotatoria stradale ed il mantenimento dell'irrigatorio interrato che attualmente attraversa la S.P.72 e si collega al Cavo Madama. Poiché la nuova rotatoria stradale andrà ad interferire parzialmente con il Cavo Madama, il progetto prevede la deviazione del canale, con la medesima sezione, a fianco della nuova carreggiata stradale in modo da garantire il corretto e naturale scolo nel Cavo Gambinone.

A seguito di approvazione del PUA sarà presentato il "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione".

14. OBIETTIVI PRESTAZIONALI DI ATTREZZATURA ECOLOGICA DELL'AREA:

Al fine di garantire obiettivi prestazionali di attrezzatura ecologica sufficienti per l'area di intervento, il progetto prevedrà di:

- massimizzare la sicurezza stradale e ottimizzare la circolazione internamente all'area, mediante adeguata configurazione delle aree di sosta, della rete viaria e pedonale, oltre a una opportuna regolamentazione del traffico laddove e se necessaria;
- ottimizzare la configurazione delle reti e degli impianti tecnologici e analisi della possibilità di realizzare sistemi avanzati per le telecomunicazioni;
- garantire una buona permeabilità superficiale compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e ,laddove consentito, mantenere così una ricarica della falda;
- realizzazione di sistemi per garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area tramite laminazione delle acque meteoriche di dilavamento delle aree impermeabili (riutilizzabili in parte per irrigazione) e garanzia della loro qualità tramite trattamento delle aree più sensibili (parcheggi pubblici) delle acque di prima pioggia;

- prescrizione di valutare la possibilità di adottare sistemi di riduzione del consumo di acqua potabile;
- realizzazione di reti fognarie separate;
- utilizzare gli elementi naturali e la dotazione di verde arboreo e arbustivo con funzione di riduzione/ assorbimento/ abbattimento delle emissioni di CO2;
- adottare le strategie progettuali e tecnologiche volte a ridurre gli effetti di qualsiasi forma di inquinamento dell'aria proveniente da fonti diffuse e localizzate nel sito;
- progettare il lay-out dell'area in modo tale da consentire l'orientamento ottimale degli edifici in base alle geometrie solari del luogo, allo scopo di massimizzare gli apporti di energia solare;
- analisi per ridurre al massimo dei consumi di energia primaria per riscaldamento e/o raffrescamento.

Brescello, lì 06/12/2018

Il Tecnico
Arch. Fabrizio Bo