

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI MEZZANI  
LOCALITA' CASALE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO "P2"  
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 P2 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 "**P2**" è ubicata all'interno della zona industriale del Comune di Mezzani località Casale.

All'interno del comparto è presente l'insediamento produttivo utilizzato dalla ditta Sandra S.p.A.

## 3. DATI CATASTALI

L'intero comparto di attuazione è indicato al Foglio n° 16 del Catasto Terreni, distinto dai Mappali n. 311-313 parte, per una superficie catastale di mq. 120.650.

Il terreno sopraindicato è di proprietà della ditta "SARDALEASING S.p.A.", proprietaria del 1000/1000, la quale ha un contratto di locazione finanziaria con la ditta SANDRA S.p.A. di San Polo di Torrile P.IVA 00928510346 utilizzatrice degli immobili.

L'area dell'intervento si estende inoltre sulla SP72 Strada Provinciale della Burla dove è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria stradale a carico dell'ambito produttivo adiacenti P3.

## 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 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) 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.

Alcune reti tecnologiche risultano parzialmente esistenti all'interno del comparto a seguito di realizzazione del precedente Piano Particolareggiato denominato "**Lottizzazione GEP**".

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.	120.650
- Superficie territoriale	mq.	120.650
- Utilizzazione territoriale	mq/ha	0,45
- Parcheggi pubblici di progetto	mq.	3.080 (**)
- Parcheggi pubblici richiesti	mq.	6.033
- Viabilità veicolare e pedonale	mq.	6.660
- Verde pubblico richiesto	mq.	12.065
- Verde pubblico realizzato	mq.	7.670 (*)
- Cabina elettrica ENEL	mq.	40
- Superficie Fondiaria	mq.	103.200

(\*) 8.607,60 mq di verde pubblico già monetizzati nel "PPIP GEP"

(\*\*) si chiede la monetizzazione di 2.953 mq di parcheggio pubblico non reperito.

## 6. RETI FOGNATURE

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

La depurazione delle acque nere sarà a carico del lottizzante che doterà il lotto destinato all'insediamento 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 fabbricati nuovi/esistenti, raccolte nella rete aziendale interna al lotto, avranno lo 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 pari ad un volume di circa 3.850 mc, (il dimensionamento già autorizzato nell'istanza di MODIFICA SOSTANZIALE DI AUA rilasciata con atto finale prot. n. 7677 del 04/07/2018 prevedeva un volume minimo di 2.880 mc) ed illustrata negli elaborati allegati (tavola n.5).

Per quanto riguarda le acque bianche derivanti dalla viabilità e dai nuovi parcheggi pubblici in progetto, sarà realizzata una rete di raccolta 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 pari ad un volume di circa 585 mc, (dimensionamento di massima derivante dal calcolo utilizzato per il dimensionamento del volume di laminazione aziendale) ed illustrato negli elaborati allegati (tavola n.5).

In sede di presentazione del "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione" dovrà essere fornita specifica relazione sulle previsioni di adeguamento della rete fognaria aziendale e dimensionamento della rete di strada, nuovo parcheggio e specifico bacino di laminazione 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".

Si rimanda alla convenzione urbanistica la definizione delle modalità di accesso, gestione e manutenzione della vasca di laminazione a servizio delle aree di cessione destinate a viabilità e parcheggio pubblico, la cui realizzazione è prevista all'interno del lotto privato.

## **7. OPERE DI DIFESA IDRAULICA**

A seguito di opportuna verifica delle quote altimetriche rilevate nell'insediamento produttivo esistente rispetto alla S.P. 72, il perimetro del lotto dovrà necessariamente prevedere le opere di delimitazione e difesa idraulica mediante realizzazione di piccola arginatura in terra verso i canali consorziali.

Come illustrato negli elaborati allegati (tavola n.14), l'opera di difesa è prevista all'interno della fascia di 10,00 del Canale Gambina del Casale e Cavo Gambinone, garantendo comunque un passaggio libero minimo di 7,00 m per i mezzi di bonifica e sarà completata con le recinzioni in progetto (tavola n.14). Considerato che la S.P. 72 si trova ad una quota media di +25,80 m s.l.m. in corrispondenza del fronte del PUA, al fine della massimizzazione del beneficio idraulico con la minor alterazione possibile della morfologia attuale dei luoghi indicato nella relazione idraulica, la quota altimetrica di progetto delle opere di difesa viene fissata in +25,85 m s.l.m.

## **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 il completamento delle reti acqua e gas della strada interna (ex Lottizzazione GEP), dove è presente una tubazione del GAS in Acciaio di diametro 100 in media pressione. Per quanto riguarda la rete idrica, l'intervento prevede il completamento della linea presente nella strada di lottizzazione: 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 completata a partire dall'esistente linea presente sulla strada di lottizzazione.

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

## **11. RETE TELECOM**

La rete Telecom sarà completata a partire dall'esistente linea presente sulla strada di lottizzazione.

## **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 ad una ciclabile di larghezza m. 2,50, con un'aiuola interposta di larghezza 1,25 m.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al termine della strada di lottizzazione, in adiacenza al lotto fondiario, e prevedono le zone di sosta e manovra e marciapiede di 1,50 m.

In termini di quote altimetriche, la progettazione prevede che la strada di lottizzazione sia a una quota di +25,20 m s.l.m., mentre per il pavimento finito del/degli edificio/i realizzato/i all'interno del comparto si rileva una quota di +25,30 m s.l.m.

## **13. 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 .

## **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