

RELAZIONE TECNICA

COMUNE DI FONTEVIVO

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE T1

VARIANTE DI PUA

RELAZIONE TECNICA

SOMMARIO

1 PREMESSA.....	1
2 INTRODUZIONE.....	1
3 DATI CATASTALI.....	2
4 PREVISIONI URBANISTICHE.....	4
5 PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD.....	5
6 DESCRIZIONE DELL'AREA.....	6
7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO.....	6
7.1 Organizzazione viabilistica.....	6
7.2 Organizzazione urbanistica. Progetto area T1.....	7
7.3 Verde.....	8
7.4 Parcheggi.....	8
7.5 Reti tecnologiche.....	9
7.6 Tipologie edilizie.....	10



1 PREMESSA

La presente relazione descrive e riunisce i dati complessivi del progetto urbanistico inerente all'ambito di trasformazione relativo all'area T1 come individuata nel PSC del Comune di Fontevivo.

In relazione a detta area T1 è stata presentata in data 29/10/2021 proposta di PUA in variante al POC, il cui iter procedurale di approvazione ha comportato l'indizione di C.d.S. decisoria conclusasi positivamente con Determinazione del Responsabile del settore IV n.666 del 22/12/2023.

In data 29/12/2024 è stata sottoscritta la relativa convenzione, registrata a Parma in data 11/01/2024.

In data 13/03/2024 è stato pubblicato sul BURERT avviso di approvazione del PUA in variante al POC relativo all'ambito di trasformazione denominato T1.

2 INTRODUZIONE

L'ambito è compreso tra la SS9 via Emilia a sud, str. Torchio a nord, due aree agricole peri-urbane ad est ed ad ovest.

L'area si presenta pianeggiante ed attualmente destinata alla coltivazione.

Il PUA approvato prevede la realizzazione di due lotti privati, parcheggi e verde pubblico, nonché la realizzazione congiunta di una rotatoria sulla Via Emilia SS9, opera di pubblico interesse da attuarsi con le modalità di cui all'art.53 della LR 24/2017, e di una strada interna al comparto per il collegamento tra SS9 e str. Torchio. La strada di collegamento nord/sud era prevista al margine est del comparto, collegata alla rotatoria di progetto per mezzo di un ramo stradale parallelo alla Via Emilia.

In sede di progettazione esecutiva dell'intervento, nel dettaglio in sede di progettazione della intersezione sulla SS9, è emersa la necessità di traslare leggermente verso nord il posizionamento della rotatoria al fine di rispettare le prescrizioni di cui al DM 19/04/2006 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali*"; tale traslazione ha reso necessario il riassetto del progetto di comparto e lo spostamento della strada di collegamento con str. Torchio dal margine est al margine ovest dello stesso.

Si illustra di seguito il nuovo assetto del comparto, così come modificato, al fine di garantire la corretta realizzazione dell'opera di pubblico interesse, ovvero della rotatoria sulla SS9 e della strada di collegamento tra SS9 e str. Torchio, e garantire il rispetto di parametri e standard richiesti dagli strumenti urbanistici vigenti e delle prescrizioni di cui alla C.d.S. Decisoria.



3 DATI CATASTALI

L'attuazione dell'intervento non interesserà la totalità delle aree individuate da PSC, ma solo quelle di proprietà del soggetto attuatore, ovvero la soc ARA 1965 SPA (P.I. 02 967 450 343), ricomprese nell'area perimetrata individuata dal Piano.

L'area in esame è ricompresa all'interno dei mappali identificati al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo al foglio n.25 come segue:

- mappale 438	avente superficie catastale pari a	8.820,00 mq
- Mappale 440	avente superficie catastale pari a	30.088,00 mq
- Mappale 442	avente superficie catastale pari a	1.275,00 mq
Per un totale di		40.183,00 mq

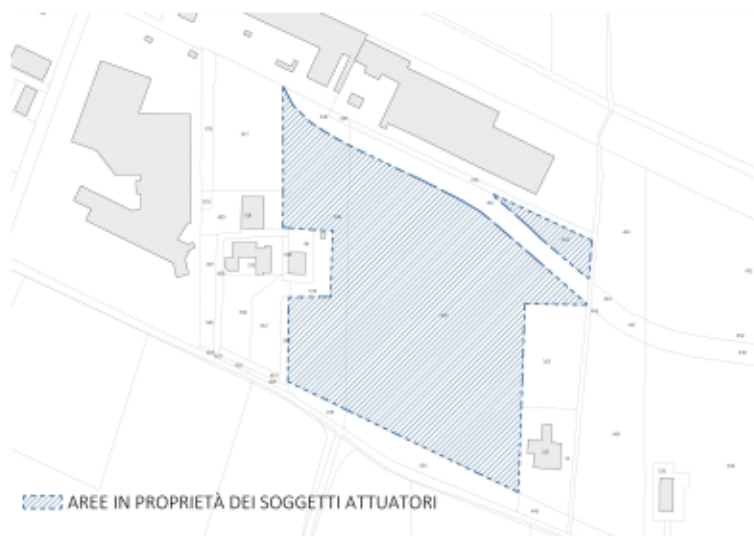
Sono inoltre ricompresi nella perimetrazione d'ambito parti dei mappali 439 e 441 di proprietà del Comune di Fontevivo.



Ambito T1
Perimetrazione di PSC
Estensione 46.863,00 mq

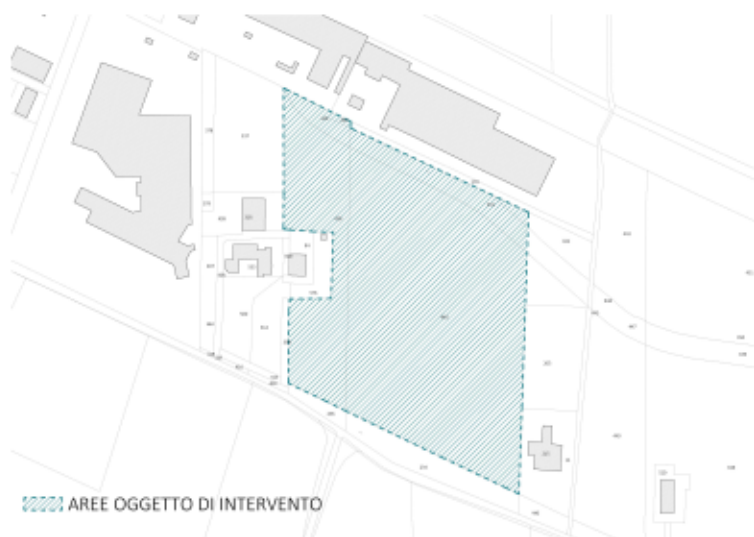


Relazione tecnica



Proprietà dei soggetti attuatori

Foglio	25
Mappali	438
	440
	442
Estensione	40.183,00 mq



Area oggetto di intervento

Estensione	40.438,00 mq
di cui in proprietà degli attuatori	37.345,00 mq



4 PREVISIONI URBANISTICHE

L'area interessata dal piano è normata dai seguenti articoli e tavole degli strumenti urbanistici vigenti:

PSC Tavola PSC.1 Territorio urbanizzabile (art.15)

Tavola PSC.2 Ambiti per insediamenti prevalentemente terziari (art.27)

Tavola PSC.3 Territorio urbanizzabile

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (m.150) (art.62)

Fascia di rispetto stradale e autostradale (art.40)

Viabilità comunale (art.40)

Viabilità statale di progetto (art.40)

Viabilità comunale di progetto (art.40)

Zona di protezione settore B (art.59)

Elementi lineari della rete ecologica esistente (art.72 - 73)

Elementi puntuali della rete ecologica di progetto (art.72)

RUE Tavola RUE.13

Ambiti di trasformazione (art.188)

Ambiti agricoli periurbani (art.195)

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici (m.150) (art.269)

Fasce di rispetto stradale (art.209)



5 PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD

PREVISIONI SCHEDA DI PSC

ST - Superficie territoriale 46.863,00 mq

Capacità insediativa 0,3*ST

Capacità insediativa massima 14.058,90 mq

Minimo il 75% della capacità edificatoria da destinarsi a funzioni terziarie

Massimo il 25% della capacità edificatoria da destinarsi a funzioni abitativa

PREVISIONI PROGETTUALI

ST - Superficie territoriale 40.438,00 mq

Capacità insediativa 0,3*ST

Capacità insediativa massima 12.131,40 mq

SF – Superficie fondiaria 28.242,00 mq

SL – Superficie lorda in attuazione 6.000,00 mq

STANDARD

Standard - ex L.R. 20/2000 – Art. A-24.3.b \geq 100 mq ogni 100 mq di SL

Standard dovuti 6.000,00 mq

Standard di progetto:

PP - Parcheggi pubblici 1.460,00 mq

PP1 1.382,00 mq

Marciapiede parcheggio 78,00 mq



VP – Verde pubblico	5.126,00 mq
VP1	2.280,00 mq
VP2	75,00 mq
VP3	16,00 mq
VP4	23,00 mq
VP5	9,00 mq
VP6	7,00 mq
VP7	618,00 mq
VP8	2.098,00 mq
Standard totali	6.586,00 mq
Standard in esubero rispetto ai dovuti	586,00 mq

6 DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area pianeggiante, inedificata e priva di vegetazione arborea o arbustiva significativa.

L'area risulta accessibile da sud dalla SS9 via Emilia e da nord da str. Torchio.

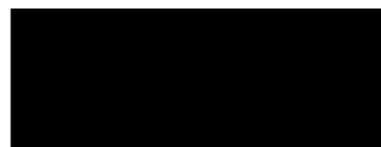
A nord, oltre str. Torchio, vi è un ambito per attività produttive di rilievo comunale, mentre ad ovest ed ad est l'ambito confina con aree agricole peri-urbane.

Da segnalare, ad est dell'ambito, la presenza del Cavo Gaiffa (si veda relazione fotografica).

7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

7.1 Organizzazione viabilistica

Il piano prevede un accesso al comparto dalla SS9 a sud e da str. Torchio a nord per mezzo di una strada di lottizzazione con sviluppo nord/sud posta ad ovest del comparto in corrispondenza del



confine con il limitrofo mappale 576. Tale strada di lottizzazione sarà collegata al ramo nord della rotonda attesa dal PSC all'altezza dell'incrocio con via Centolance, da realizzarsi con le modalità previste dall'art.53 della LR 24/2017 su aree di proprietà del soggetto attuatore, del demanio dello stato e del Comune di Noceto.

L'organizzazione viabilistica dell'area, nel suo complesso, si attuerà attraverso la realizzazione di:

- a) rotonda: la sua funzione è principalmente quella di garantire un nuovo accesso importante verso nord e la messa in sicurezza di una storica intersezione verso sud con la via Centolance.

Con la realizzazione di questa importante opera, si potrà garantire maggiore sicurezza sia nella storica direzione sud, sia verso nord dove esistono diverse attività produttive.

- b) realizzazione, richiesta in sede di istruttoria dall'amministrazione comunale di Fontevivo, di un nuovo collegamento tra la via Emilia e la str. Torchio sempre in direzione nord/sud.

Questa iniziativa avrà lo scopo di mettere in sicurezza tutti gli accessi lato nord della via Emilia, da e per l'area produttiva, che grava su str. Torchio.

La realizzazione della rotonda comporterà la chiusura dell'accesso alla via Emilia di un immobile posto ad ovest dell'area di intervento che ospita una sede della soc. GIPI SPA; per garantire l'accesso al lotto di competenza di detto immobile è prevista la realizzazione di un ramo stradale di collegamento tra la strada di lottizzazione e il viale di accesso esistente; l'uscita dal lotto avverrà, invece a nord in str. Torchio, recuperando un viale alberato esistente posto in corrispondenza della servitù di passaggio identificata lungo il margine nord-ovest del mappale 438, foglio 25, Comune di Fontevivo.

7.2 Organizzazione urbanistica. Progetto area T1

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento risulta estremamente semplice, ricompreso tra la str. Torchio a nord e la via Emilia a sud.

Verso il lato sud è prevista la realizzazione di un area a verde pubblico di profondità pari a circa 16 metri, avente funzione di filtro rispetto alla via Emilia. Un'ulteriore area destinata a verde pubblico è prevista all'angolo nord-ovest dell'area di intervento, in adiacenza all'intersezione con str. Torchio.

I parcheggi pubblici previsti in cessione ex LR 20/2000 saranno posizionati in un'area posta a sud/ovest del comparto, ricompresa tra l'area verde di mitigazione a sud, la strada di collegamento tra la via Emilia e str. Torchio ad est, il confine con il mappale 399 ad ovest ed il confine con il mappale 576 a nord.

Tutta la restante superficie sarà destinata a sup. fondiaria con la creazione di due lotti in cui svolgere attività di cui all'uso UC1, UC2, UC3, UC4, UC5, UC6, UC7, UC10, UC12, UC17 ed usi complementari all'attività principale, come previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione; dei due lotti, quello posto in corrispondenza dell'angolo nord/ovest (Lotto_01) avrà superficie fondiaria SF pari a 1.655,00 mq ed il secondo (Lotto_02) un'estensione pari a 26.587,00 mq.

Entrambi i lotti avranno accesso dalla strada di lottizzazione, mentre il Lotto_02 avrà accesso anche a nord da str. Torchio.



7.3 Verde

Il verde pubblico avrà una superficie complessiva pari a 5.126,00 mq articolati in tre aree principali. Due in corrispondenza del margine sud dell'area di intervento, poste ad est ed ad ovest della viabilità di comparto ed una in corrispondenza dell'angolo nord/ovest dell'area di intervento, come descritto in precedenza. Saranno piantumate con essenze arboree ed arbustive, come illustrato nelle tavole di progetto.

Si creerà una fascia di mitigazione ambientale realizzando un filtro visivo ed acustico dell'area rispetto alla via Emilia; le essenze arboree selezionate a tale fine sono: "Acer campestre", "Prunus avium", "Quercus petraea", "Carpinus betulus", "Prunus spinosa" e "Evonymus alatus"; una ulteriore fascia di mitigazione sarà prevista in corrispondenza del margine sud del Lotto_01, quale filtro rispetto ai lotti confinanti.

In corrispondenza del margine sud del comparto è prevista la piantumazione delle specie arboree a maggior sviluppo in altezza che verranno disposte ad una distanza non inferiore di 10m dal confine stradale, nel rispetto del limite minimo di 6m previsto dal DPR 495/1992 all'art.26.6 ed a una distanza non inferiore di 3m dai confini con le circostanti aree private.

Lungo la strada di collegamento nord-sud ed al margine sud del Lotto_01 è prevista la piantumazione di siepi o alberi da frutto con altezza non maggiore di due metri e mezzo ad una distanza minima dal confine dell'area verde pari a 50cm.

Ulteriori piante ad alto fusto sono previste in corrispondenza dell'aiuola centrale del parcheggio sud-ovest e del vertice sud-ovest dello stesso, poste ad una distanza superiore a 3m rispetto ai confini.

7.4 Parcheggi

I parcheggi pubblici sono previsti per una superficie pari a 1.382,00 mq come indicato negli elaborati grafici di progetto, a cui si aggiungono 78,00 mq di marciapiede pedonale per un totale di 1.460,00 mq.

Saranno organizzati con una viabilità ad anello a senso unico di marcia antiorario, con accesso e recesso coincidenti con un'unica intersezione sulla strada di lottizzazione nord/sud; ospiteranno 49 stalli per la sosta di autoveicoli, comprensivi della dotazione richiesta dal RUE vigente, art. 225 comma 9, per i posti auto riservati a soggetti diversamente abili (1 ogni 50 parcheggi).

Il dimensionamento degli stalli è previsto pari a m 5x2,50, pavimentati in materiale drenante.

Le essenze arboree, previste quale intervento di mitigazione, fungeranno anche da ombreggiante per i parcheggi.



7.5 Reti tecnologiche

Per quanto riguarda l'acqua potabile, è previsto l'allaccio all'acquedotto pubblico, a nord dell'area di progetto, nel tratto corrispondente a str. Torchio, con tubazione Ø110 PEAD. Tale allaccio prevederà il taglio ed il ripristino del manto stradale interessato e l'installazione di un pozzetto di ispezione.

La rete fognaria relativa alle acque bianche prevede la realizzazione di una rete di condotte in CLS di diametro variabile tra 800 ed 600 mm ed in PVC di diametro variabile tra 315 e 500 mm; tale rete confluirà in una vasca di laminazione posta a nord/est del comparto, avente volume pari a 705,93 mc. Le acque bianche raccolte nella rete di condotte e nella vasca di laminazione saranno quindi scaricate nel limitrofo cavo Gaiffa per mezzo di un manufatto di regolazione del flusso di scarico, dimensionato al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'area di intervento e il rispetto del di quanto richiesto in sede di C.d.S. dall'ente gestore del canale recettore, Consorzio della Bonifica Parmense, ovvero una portata massima allo scarico pari a 10 l/s·ha_{IMP}. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione tecnica allegata (E29.a) ed alle relative tavole di progetto

La rete delle acque nere prevede che i reflui prodotti dalle aziende che si andranno ad insediare, assimilati a reflui domestici, vengano depurati per mezzo di un impianto standard comprensivo di degrassatore, fossa Imhoff, filtro percolatore anaerobico, a cui si aggiunge un ulteriore elemento di depurazione tramite il fissaggio con carbone attivo granulare. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione tecnica allegata (E29.b). Detti reflui depurati verranno recapitati nel limitrofo Cavo Gaiffa.

L'allaccio alla rete telefonica/fibra avverrà a nord per entrambi i lotti. Entrambi gli allacci saranno realizzati con apposito cavidotto interrato isolato in PVC Ø40mm mentre i pozzetti saranno in CLS prefabbricato di dimensioni pari a 30cmx30cm.

L'allaccio alla rete di distribuzione del Gas avverrà per il lotto 01 in corrispondenza della condotta posta all'angolo nord/ovest dell'area (ACC_40), mentre l'allaccio del lotto 02 avverrà in corrispondenza dell'angolo sud/ovest dell'area (condotta ACC_50), dove è già presente l'impatto degli edifici limitrofi. Verrà realizzata apposita rete di distribuzione del gas metano, in tubi di acciaio elettrosaldati, dotata di pozzetti di ispezione agli snodi ed in corrispondenza degli allacci ai due lotti.

L'allaccio alla rete elettrica esistente avverrà in corrispondenza dell'angolo nord/ovest dell'area di intervento per mezzo di due distinti cavidotti in PVC Ø125mm.

Un apposito cavidotto, anch'esso in PVC Ø125mm, fornirà l'energia elettrica necessaria all'impianto di illuminazione pubblica relativo a parcheggi e viabilità pubblica.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli elaborati G9, "Planimetria dell'impianto di illuminazione", e D12, "Relazione illuminotecnica", da cui si evince, anche, il rispetto di quanto previsto dalla Direttiva della Giunta Regionale 1732/2015 per cui gli impianti LED dei corpi illuminanti dovranno emanare luce ad una temperatura colore CCT minore o uguale a 3000K e lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm.

L'impianto di pubblica irrigazione si collegherà alla rete Ø110 PE esistente in Strada Torchio. La distribuzione avverrà in condotte anch'esse Ø110 PE, mentre l'irrigazione in condotte Ø25 PE collegate ad anelli gocciolatori Ø16 PE per le essenze arboree ad alto fusto e ale gocciolanti Ø16



PE per le essenze arbustive. Si prevede inoltre l'installazione di tre elettrovalvole in apposito pozzetto in CLS 40x40, per la temporizzazione delle irrigazioni.

Per ulteriori dettagli in relazione alla realizzazione delle reti tecnologiche si faccia riferimento agli elaborati grafici allegati.

7.6 Tipologie edilizie

È prevista la realizzazione di un edificio nel Lotto_02 con SL max pari a circa mq. 6.000,00; mentre per il Lotto_01 si prevede la funzione di parcheggio inghiaiato, garantendo la possibilità di futuri ampliamenti/costruzioni in forza della capacità edificatoria residua.

Nelle tavole presentate sono stati forniti gli elaborati planimetrici con la destinazione d'uso dei vari ambienti e lo studio di massima degli alzati.

Ovviamente, la progettazione di dettaglio degli edifici seguirà le necessità delle attività che andranno ad ospitare; in tale fase progettuale bisognerà tener conto dell'area di rispetto relativa i corsi d'acqua pubblici, di cui all'Art.62 del PSC ed all'Art. 269 del RUE.

La tipologia edilizie proposta è, peraltro, puramente indicativa e la sua definizione puntuale dovrà avvenire in fase di richiesta di rilascio di PDC.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale dell'intervento, durante la progettazione degli edifici dovrà essere garantito il rispetto delle vigenti normative in materia di risparmio energetico; considerando l'utilizzo prevalente di tecniche atte a massimizzare l'efficienza energetica dei fabbricati (sistemi di involucro esterno a basso valore di trasmittanza ed uso dell'inerzia termica, impiantistica a basso consumo, sistemi di schermature a brise soleil, mobili e fisse, terrazze con arredo vegetale, ecc.), di materiali biocompatibili e di fonti energetiche rinnovabili.

