

Provincia di Parma  
 Comune di Traversetolo  
 Capoluogo  
 via Cantini -

la proprietà del progetto e dei disegni è dello studio tecnico Brignoli. Rimane vietata ogni riproduzione anche parziale

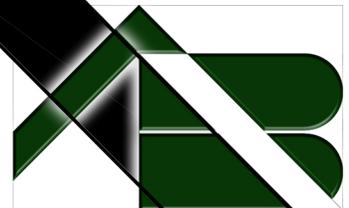
IL PROGETTISTA	INDAGINI GEOLOGICHE Studio MAC - Luca Calzolari
	STUDIO IDRAULICO Ing. Lorenzo Bernini
(DATA)	COLLAUDATORE AMMINISTRATIVO NON INDIVIDUATO
(timbro e firma)	RILIEVI TOPOGRAFICI Geom. Stefano Riccardi

studio tecnico

Dott. Arch. ANDREA BRIGNOLI

p.zza Cavour 16 - 43029 Traversetolo - PR -  
 cell.3292640466 - tel fax : 0521/844321  
 email : studio.tecnico.brignoli@gmail.com  
 posta elettronica certificata : studiobrignoli@pec.it

P.I.: 01956567478589 - c.f.: BRG NDR 74M08 G337E  
 Iscrizione Ordine della Provincia dei Geometri della Provincia di Parma n°2100



OGGETTO

Piano urbanistico attuativo redatto ai sensi della Legge Regionale 20/2000 e dell'accordo di programma sottoscritto ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 20/2000 per il recupero e riuso dell'ambito urbano A.R.T. "H", ricompreso nell'area denominata ex For Lady

**CREDEMLEASING s.p.a. - Gruppo Bancario "Credito Emiliano-Credem"**

COMMITTENTE	via Mirabello 2 - Reggio Emilia	
TAVOLA	<b>allegato H</b> RELAZIONE TECNICA	NOTE
REVISIONE 1		NOTE
REVISIONE 2		NOTE
REVISIONE 3		NOTE
REVISIONE 4		NOTE
REVISIONE 5		NOTE
REVISIONE 6		NOTE
REVISIONE 7		NOTE



## Sommario

1.0.: Introduzione .....	2
2.0.: Analisi Storica.....	2
3.0.: Inquadramento geologico e territoriale .....	4
4.0.: Identificazione catastale .....	5
5.0.: Inquadramento urbanistico.....	6
6.0.: Descrizione del progetto .....	7
6.1.: Tipologia architettonica .....	7
6.2.: Impianti tenologici .....	7
6.2.1.: Fognature .....	7
6.2.2. : Reti acqua, luce, gas.....	8
6.2.3.: Illuminazione pubblica.....	8
6.2.4. : Pavimentazioni esterne .....	8
6.2.5.: Piantumazione.....	8
7.0.: Studio delle ombre .....	8

## 1.0.: Introduzione

Il progetto urbanistico prevede la riqualificazione dell'ambito produttivo già sede dello stabilimento tessile denominato "For Lady".

Le previsioni dello strumento di governo del territorio predisposto dall'Amministrazione Comunale ipotizzano un riuso dell'area ai fini residenziali .



## 2.0.: Analisi Storica

Le conoscenze storiche dettagliate dell'area oggetto di studio risalgono al XIX secolo.

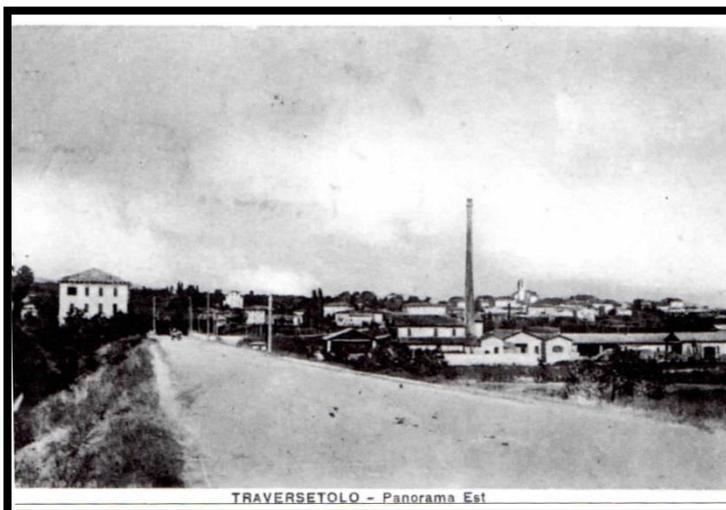
In questo periodo la proprietà dell'area, denominata "Le Fontanelle", risale al signor Ignazio Mattioli .

Siamo nel 1856 quando l'area adibita a terreno incolto venne adibita alla costruzione di molino per macinatura dei grani per iniziativa del molinaro di Guardasone, il sig. Giacomo Sandrini. Quest'ultimo, appoggiato dallo stesso proprietario del terreno, presentò il progetto per la costruzione redatto dall'ing. Foà. Tale progetto, particolarmente impegnativo e costoso, prevedeva la realizzazione di un canale da via Burlazzi, una chiavica sul rio Le Fontanelle ed un ponte sulla omonima strada .

Il progetto, pertanto, prevedeva l'utilizzo dell'energia cinetica delle acque del torrente Termina per la macinatura dei grani. Tentativo analogo venne intrapreso anche nel '400 dai Borromeo.

Grazie all'insistenza ed alla convinzione del Sandrini, l'opera, così pensata, venne realizzata ed attivata a partire dal 1859.

L'attività di macinatura proseguì fino al 1908.





Passato in disuso, il mulino passò di proprietà al signor Enrico Pagani, il quale vi realizzò una fabbrica per la lavorazione dei pomodori, durante il periodo estivo, e di macellazione suina durante il periodo invernale.

L'attività industriale proseguì fino alla morte del proprietario, avvenuta nel 1927, salvo una sospensione di alcuni anni durante il primo periodo bellico.

Passata di proprietà ai figli e poi ai f.lli Pagani di Pannochia, l'attività proseguì fino agli anni Cinquanta.

Nella decade successiva la proprietà passa alla Sig. Patrizzi Santina, la quale realizza l'attuale stabilimento, denominato For Lady.

L'attività tessile e di moda femminile proseguì fino agli anni duemila durante i quali, a causa della crisi del settore, cessa ogni attività.

Recentemente l'area, con i relativi immobili, passa agli attuali proprietari.

Attualmente l'area risulta completamente inutilizzata.

*Bibliografia : R.Lasagni-S.Moroni, Traversetolo e le sue strade, Silva Editrice,2006*



### 3.0.: Inquadramento geologico e territoriale



L'area del presente studio è ubicata in via Cantini nel Comune di Traversetolo, in una zona censita come ambito di riqualificazione e di trasformazione funzionale (PSC Comune di Traversetolo – Trasformazioni territoriali - Tavola IId).

Morfologicamente l'area si colloca ad un'altezza di circa 160 metri s.l.m., in un'area sub pianeggiante posta in prossimità della sponda occidentale del Torrente Termina (Tavola XII).

L'area è censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 24 mappali 1410; 1414; 1415; 1416 e 1417 (Coord. UTM N 4.943.643 E 609.995; Lat. 44.637715° - Lon.10.386898° Tavola I, I bis e III).

Il P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) previsto sull'area dell'ex stabilimento "For Lady", prevede per il comparto, la trasformazione in ambito a prevalente destinazione residenziale, su di una superficie complessiva di circa 8300 metri quadrati.

L'area risulta essere sostanzialmente urbanizzata la cui impermeabilizzazione ammonta a circa il 75% della superficie complessiva .

#### 4.0.: Identificazione catastale

L'area è censita al catasto terreni ed urbano del comune di Traversetolo, in particolare :

Foglio	Mappale	partita	superficie
24	1417	ente urbano	2.611
24	1416	ente urbano	3.850
24	1415	ente urbano	87
24	1414	ente urbano	1.543
24	1410	ente urbano	255
superficie catastale complessiva			8.346





## 5.0.: Inquadramento urbanistico

L'attuazione del recupero urbanistico dell'area ex For Lady è disciplinato dalla scheda norma dell'ambito denominato "ART\* H – AREA FOR LADY".

L'attuazione delle previsioni urbanistiche è vincolata all'approvazione di progetto urbanistico (PUA), il quale dovrà recepire i dettami della suddetta normativa.

In tal senso la scheda ipotizza una superficie territoriale di 0.82 ha ed una capacità insediativa potenziale di 1.600 m<sup>2</sup>.

Le indicazioni relative alle dotazioni territoriali vengono recepite come da tabella seguente :

LOTTO	UNITA' ABITATIVE IPOTIZZATE	SUPERFICIE FONDIARIA	Superficie Utile	Indice fondiario
1	3	938	205	0,22
2	4	805	253	0,31
3	5	1498	500	0,33
4	3	835	208	0,25
5	3	911	201	0,22
6	4	915	233	0,25
TOT	22	5902	1600	0,27
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>				
<b>• RICHIESTE</b>				
Parcheggi dotazione minima	275	in funzione delle unità abitative		(22x12,50)
	240	in funzione dello standard 0,15		(1600x0,15)
Verde	1600 mq	in funzione dello standard 1mq/1mq di SU		
<b>• DA PROGETTO</b>				
Parcheggio	33 posti auto			412,50
Verde	aiuola sud			73
	da cui si ricava			
ECCEDENZIA PARCHEGGIO		(412,5-275)		137,50
VERDE				73
<b>TOTALE IN CESSIONE</b>				<b>210,50</b>
<b>TOTALE IN MONETIZZAZIONE</b>		(1600-210,50)		<b>1389,50</b>

Sulla base del progetto e dello schema di frazionamento si definisce una monetizzazione delle dotazioni territoriali per un importo pari a : € 38.767,05 (27,90 x 1.389,5 mq di dotazioni non realizzati).

Relativamente alla quota di ERS, così come previsto dagli accordi sottoscritti tra Amministrazione Comunale e Soggetti attuatori, verrà monetizzata nelle modalità individuate all'interno degli accordi medesimi.



## **6.0.: Descrizione del progetto**

Il progetto urbanistico prevede la riqualificazione dell'area attraverso il riutilizzo dell'ambito For Lady ai fini residenziali . La schematizzazione della riorganizzazione prevede la realizzazione di sei lotti disposti lungo la viabilità , il cui asse è orientato nord-sud; essa collega via Cantini con la viabilità del comparto 1 ForLady accessibile, a sua volta, da via Don Minzoni/via Martiri di Cefalonia e Corfu.

In particolare i lotti risultano di piccole dimensioni la cui capacità insediativa è calibrata per realtà residenziali a basse volumetrie . Gli indici urbanistici di utilizzazione fondiaria risultano tutti inferiori a 0.25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lungo la viabilità ed in adiacenza ai lotti sono previsti gli stalli per il parcheggio delle automobili nella misura di 33 posti compresi due posti per disabili .

La viabilità e gli spazi di manovra sono stati studiati affinché risultino agevoli le operazioni di accesso al torrente Termina .

Le sezioni stradali sono formate da doppio marciapiede – larghezza 150 cm – parcheggi orientati normalmente all'asse stradale per una profondità di 5 m, carreggiata stradale di 6,50 m.

### **6.1.: Tipologia architettonica**

Il progetto urbanistico non prescrive tipologie architettoniche; vengono espresse indicazioni in termini di composizione volumetrica affinché possa emergere una linea di lettura univoca per l'ambito urbano in questione.

In particolare tali indicazioni progettuali auspicano una composizione dei volumi di tipo modulare, caratterizzata da aggetti in elevazione e rientranze in pianta . Lo sviluppo in altezza , a sua volta, potrà essere organizzato su tre livelli per quanto riguarda i lotti 1-2-6 e su due livelli per quanto riguarda i lotti 3-4-5.

A livello normativo si prescrive :

H max : 9 m

Piani : 3 – divieto locali interrati e seminterrati ;

Recinzioni : muretto in cemento armato a vista con copertina in lamiera di rame . Recinzione metallica a disegno semplice. Vedi particolare .

### **6.2.: Impianti tenologici**

#### **6.2.1.: Fognature**

Le fognature sono previste lungo l'asse stradale . In particolare si evidenzia che la progettazione ed il dimensionamento delle acque bianche è stato effettuato affinché la tubazione stessa funga da vasca di laminazione al fine di evitare colpi d'ariete nel recapito finale .

Il recapito finale sarà lo scolmatore proveniente da via Don Minzoni in quanto non risulta possibile effettuare scavi in alveo per la realizzazione di nuovi innesti.

Le acque nere saranno convogliate nella dorsale proveniente da sud .

Per i dettagli di calcolo e di progetto si rimanda all'apposita scheda .



### **6.2.2. : Reti acqua, luce, gas**

Relativamente alle reti di acqua, luce, gas si procederà a definire con gli Enti, preposti alla gestione, il progetto esecutivo.

### **6.2.3.: Illuminazione pubblica**

Il progetto esecutivo verrà redatto in fase di presentazione della domanda di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione .

A livello schematico si ipotizza una distribuzione dei corpi illuminanti come da tavola progettuale ; i pali ipotizzati sono in alluminio tronco-conici con armature al sodio da 150 W.

### **6.2.4. : Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni saranno realizzate in asfalto bituminoso, relativamente alla viabilità e spazi manovra, mentre per quanto riguarda marciapiedi e posti auto saranno realizzati con mattoncini autobloccanti in calcestruzzo pressovibrato, rispettivamente, non drenante e drenante.

Le ossature portanti saranno realizzate con :

- 10 cm di sabbia grossa ;
- 40 cm in ghiaia in natura o materiale di riciclo certificato ;
- 5 cm di compattato per livellare e sagomare il fondo ;
- 10+3 cm di materiale bituminoso con relativo tappetino .

### **6.2.5.: Piantumazione**

Considerato l'esigua entità di verde che viene ipotizzata e la presenza di grandi alberature in prossimità di via Cantini, si prevede la piantumazione di cespugli , senza alberi ad alto fusto .

## **7.0.: Studio delle ombre**

L'analisi delle ombre e della radianza , in funzione dell'orientamento dei lotti (est-ovest), sconsiglia la realizzazione di piantumazioni di schermatura in quanto l'ombreggiamento indotto sugli edifici inficerebbero l'efficienza di eventuali impianti solari .

Traversetolo, lì 12/12/2014

il progettista

dott. arch. Andrea Brignoli