

Regione Emilia Romagna
Provincia di Parma
Comune di Montechiarugolo

PROGETTO:

PUA D9.1 VARIANTE 3
IN LOCALITA' PIAZZA ZONA PER
L'INDUSTRIA ALIMENTARE

COMMITTENTE:

MUTTI S.p.a.
Industria Conserve Alimentari
via Traversetolo n. 28
Montechiarugolo (PR)

ELABORATO: N.

RELAZIONE TECNICA

1.1

PROGETTISTI

Ing. Michele Bonzanini
B.go Garimberti 4 Parma

Geom. Aldo Trombi
via Montepelato sud 5/a Monticelli Terme (PR)

Data

08.10.2018

Elaborato 1.1

RELAZIONE TECNICA

Sommario

Inquadramento territoriale

Lo stato dei luoghi: obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo

Le scelte urbanistiche

Organizzazione dell'area

Le scelte edilizie

I vincoli del Piano Urbanistico Attuativo

Le qualità edilizie del Piano Urbanistico Attuativo

Le reti di distribuzione degli impianti tecnici

Rete stradale e parcheggi

Urbanizzazioni secondarie – Verde pubblico

Smaltimenti reflui

Energia elettrica e illuminazione pubblica

Acquedotto

Gas

Rete telefonica

Considerazioni finali

Tabella di verifica quantità di progetto PUA Variante 1

Tabella di verifica quantità di progetto PUA D9.1 Variante 2

Tabella di verifica quantità di progetto PUA D9.1 Variante 3

Inquadramento territoriale

L'area in oggetto si colloca in adiacenza al lato nord, sud/est (PUA D9.1 Variante 3) dello stabilimento industriale sede della ditta "Mutti spa" in località Piazza di Montechiarugolo e risulta classificata come **"Zona urbanistica D9.1 – zona per l'industria alimentare di espansione"**.

E' collocata in zona prevalentemente agricola, come naturale collocazione dell'attività di prima trasformazione del prodotto agricolo e si estende in adiacenza all'area dello stabilimento esistente per consentire l'ampliamento mantenendo l'unitarietà dello stesso.

Lo stato dei luoghi: obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo

L'area oggetto d'intervento è ad oggi, sistemata in parte a prato mentre in parte risulta già edificata con impianti tecnologici funzionali all'esercizio dell'attività (impianti di depurazione e cabina elettrica).

Il presente piano quindi, nel pianificare la futura edificazione e volendo mantenere un carattere unitario all'intero stabilimento, ricomprende le opere di cui sopra, le quali non hanno variato i paramenti urbanistici del presente strumento urbanistico di dettaglio.

Il progetto prevede la possibilità, di edificare nuovi capannoni nell'area secondo le superfici esistenti, come da PUA approvato con DCC n° 40 del 10/07/2007, per consentire l'estendimento del layout di produzione in continuità con l'organizzazione attuale del ciclo produttivo.

L'obiettivo è quindi quello di ottenere un unico organismo edilizio che utilizza le dotazioni impiantistiche esistenti quali allaccio energia elettrica, allaccio acqua potabile e smaltimento reflui e costituisca, nell'affaccio dello stabilimento alla campagna, un fronte unitario di migliore impatto.

Le scelte urbanistiche

Già oggetto di interventi di Variante in passato questa realtà produttiva del settore alimentare, richiede ulteriori esigenze di ampliamento e riorganizzazione funzionale compatibilmente con l'adeguamento dell'intero ambito produttivo già insediato.

La Variante 3 si propone di soddisfare questa esigenza perseguendo l'obiettivo di un'offerta qualificata di opportunità di sviluppo dell'attività e nel contempo la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici che l'insediamento stesso comporta per il contesto circostante.

Il progetto prevede la possibilità di realizzare edifici secondo gli usi P7 – C1 – C2 del RUE vigente, all'interno dell'area perimetrata, nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dalle NUE.

Non sono previste opere di urbanizzazione pubblica in quanto l'area, così come è collocata, non si presta ad avere opere di utilizzo pubblico; l'eventuale realizzazione o monetizzazione delle dotazioni richieste dal POC, saranno regolate in sede di convenzione stipulata in data Repertorio n° - Raccolta n° con l'amministrazione pubblica.

In sede di variante agli strumenti urbanistici PSC POC RUE è stato stipulato in data 14/12/2017 presso il Notaio dott. Armando Trasatti, Accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, (Repertorio n. 384110 – Raccolta n. 21754), funzionale alle richieste di riorganizzazione e sviluppo aziendale della ditta Mutti spa dei prossimi 10/15 anni.

Nel PUA D9.1 Variante 3 è previsto un ampliamento della Superficie Territoriale (St) di mq 66.732,00 e Superficie coperta di 0,40 mq/mq di St, mantenendo invariata la Su pari a 28.820,75 (come da PUA approvato con DCC n° 40 del 10/07/2007).

Lo sviluppo dell'attività rappresenta un'opportunità per migliorare la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici che l'insediamento stesso comporta per il paesaggio circostante.

Organizzazione dell'area

L'area sarà quindi completamente privata e accessibile dallo stabilimento attraverso la viabilità interna esistente con innesto sulla SP 513R Val d'Enza.

Lungo tutto il perimetro dell'area che si affaccia alla campagna sarà inoltre prevista, così come previsto dalla Valsat allegata alla variante n° 1 e "Specificata in attuazione degli accordi ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritti dall'A.C. con la ditta Mutti spa" del PSC-POC-RUE del Comune di Montechiarugolo, una fascia di mitigazione costituita da una area di verde alberato con sesto d'impianto non regolare e profonda 10 metri la cui realizzazione è regolata dalle norme urbanistiche ed edilizie del piano attuativo.

Le scelte edilizie

L'intervento in progetto prevede edifici di tipo industriale in continuità con quelli esistenti.

La tipologia dei fabbricati sarà di tipo industriale prefabbricata meglio dettagliata nello specifico elaborato. Nel PUA D9.1 Variante 3 si prevede, in continuità con lo sviluppo urbanistico dell'Azienda Mutti, la realizzazione di edifici industriali necessari allo sviluppo dell'attività di trasformazione del prodotto agricolo.

I vincoli del Piano Urbanistico Attuativo

Non sono presenti vincoli nell'area oggetto di intervento secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

L'area oggetto di intervento presenta vincoli relativi all'altezza massima dei fabbricati indicati nelle norme urbanistiche ed edilizie del piano, ma soprattutto relativi alle opere di mitigazione da realizzarsi lungo il perimetro dell'area, così come individuate negli elaborati specifici.

I limiti di distanza dai fabbricati, dai confini di proprietà e dai confini di zona sono definiti dalle norme urbanistiche ed edilizie del piano.

Le quantità edilizie del Piano Urbanistico Attuativo

Il POC prevede la classificazione del comparto come "**Zona Urbanistica D9.1 – zona per l'industria alimentare di espansione**", e quindi disciplinato all'area normativa 9 bis – art. 83 bis del RUE.

Il progetto prevede le seguenti destinazioni d'uso:

- **P7 = Industria alimentare: prima trasformazione del prodotto agricolo;**
- **C1 = Vendita al dettaglio fino ad un limite massimo di Superficie di vendita di mq 250;**
- **C2 = Esercizio pubblico (somministrazione e vendita di alimenti bevande secondo le specifiche del Piano Commerciale: ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari).**

Il calcolo delle quantità di progetto è stato effettuato rispettando i seguenti indici definiti all'art. 94 bis – zona urbanistica D9.1:

- **St = 97.140,00 mq (come da variante urbanistica approvata con DCC n° 13 del 08/04/2014) + 66.732,00 mq (in ampliamento) = 163.872,00 mq;**
- **Su = 28.820,75** (come da PUA approvato con DCC n° 40 del 10/07/2007);
- **Q = 0,40 mq/mq;**
- **H = 12.00 ml;**
- **IvI = 0,50 ml/ml** secondo quanto disposto dall'art. 2.2.23 del RUE;

ai sensi e per gli effetti dell'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, il rapporto di visuale libera non si applica con la confinante zona D9 configurandosi le due zone come un'unica previsione planivolumetrica.

Le reti di distribuzione degli impianti tecnici

Essendo un ampliamento di un unico stabilimento esistente, non saranno previsti estendimenti delle reti pubbliche da concordare con gli enti competenti ma bensì semplici allacci alle reti preesistenti nello stabilimento stesso.

Rete stradale e parcheggi

Non sarà prevista la realizzazione di infrastrutture per la viabilità in quanto l'ampliamento risulta già accessibile dalla viabilità interna, mentre i parcheggi pubblici saranno trattati così come indicato al paragrafo "le scelte urbanistiche".

Urbanizzazioni secondarie – verde pubblico

Le quantità previste dal RUE saranno monetizzate così come definito dalla convenzione urbanistica e Accordo ai sensi dell'art.11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, (Repertorio n. 384110 – Raccolta n. 21754) (per PUA D9.1 Variante 3).

Smaltimento reflui

Per lo smaltimento di acque bianche derivanti dalle coperture e acque bianche derivanti dai piazzali sono state previste due reti separate, in quanto queste ultime dovranno, prima di essere immesse nella rete di smaltimento, essere trattate con apposito impianto di trattamento acque di prima pioggia.

Il recapito finale della rete di progetto sarà la rete dello stabilimento esistente che a sua volta recapita in acque superficiali nel vicino rio Zolletta.

Per tutte le condotte è prevista una pendenza minima pari allo 0.1 %.

Energia elettrica e illuminazione pubblica

L'immobile esistente è già dotato di allaccio alla rete elettrica pubblica e di apposita cabina di trasformazione, la quale fornirà anche i nuovi edifici di progetto.

Non sarà prevista, in quanto non necessaria, una nuova rete di illuminazione pubblica.

Acquedotto

L'allacciamento sarà derivato dalla rete dello stabilimento esistente.

Gas

L'allacciamento sarà derivato dalla rete dello stabilimento esistente.

Rete telefonica

Per le destinazioni previste l'intervento di progetto non necessita di rete telefonica.

Considerazioni finali

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, nel suo complesso, definisce complessivamente l'attuale capacità edificatoria dell'area in oggetto, dando contestualmente la possibilità di razionalizzare lo stabilimento esistente con nuove edificazioni (marginali in relazione all'esistente) che andranno a migliorare l'organismo edilizio complessivo e conseguentemente l'organizzazione del ciclo produttivo.

TABELLA DI VERIFICA QUANTITA' DI PROGETTO Variante 1

MUTTI s.p.a. - Industria Conserve Alimentari
Via Traversetolo, 28 - Montechiarugolo loc. Piazza (Parma)
ZONA PER L'INDUSTRIA ALIMENTARE DI ESPANSIONE D9.1

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD RICHIESTI			
Ut	0.45	mq/mq	di St
Q = rapporto di copertura	0.40	mq/mq	di St
S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria	0.10	mq/mq	di St
VL = visuale libera	0.50	ml/ml	
H max	12.00	ml/ml	
Uso ammesso P7 - standard richiesti			
Parcheggio pubblico (S1)	0.05	mq/mq	di St
se maggiore	0.10	mq/mq	di Su
Parcheggio privato di pertinenza	0.30	mq/mq	di Su
Verde privato alberato	0.10		di Sf

SUPERFICI POC ED ESISTENTI			
St	SUPERFICIE CLASSIFICATA	64 046.10	mq
SU.1	SUPERFICIE UTILE ESISTENTE ZONA D9.1	3 957.20	mq
SC.1	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE ZONA D9.1	3 957.20	mq
SU	SUPERFICIE UTILE ESISTENTE ZONA D9	30 079.75	mq
SC	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE ZONA D9	27 811.25	mq

VERIFICA PARAMETRI E STANDARD DI PROGETTO							
QUANTITA' PREVISTE DA PRG				QUANTITA' DI PROGETTO			
SU - SUPERFICIE UTILE				progetto			
SU	0.45*St	=	28 820.75	Ambito A			5 215.00
SU già realizzata Variante n°1		=	-3 957.20	Ambito B			
TOTALE SU massima realizzabile				24 863.55	Stralcio B-1	3 926.57	
					Stralcio B-2	219.60	
					Stralcio B-3	219.60	
					Stralcio B-4	214.42	
					Stralcio B-5	199.81	
							4 780.00
					Ambito C		
					Stralcio C-1	8 085.00	
					Stralcio C-2	545.00	
							8 630.00
					TOTALE progetto		18 625.00
					Residuo		6 238.55
					TOTALE complessivo		24 863.55

Q - SUPERFICIE COPERTA							
				progetto			
SC	0.40*St	=	25 618.44	Ambito A			5 215.00
Su già realizzata Variante n°1		=	-3 957.20	Ambito B			
TOTALE SC massima realizzabile				21 661.24	Stralcio B-1	3 926.57	
					Stralcio B-2	219.60	
					Stralcio B-3	219.60	
					Stralcio B-4	214.42	
					Stralcio B-5	199.81	
							4 780.00
					Ambito C		
					Stralcio C-1	8 085.00	
					Stralcio C-2	545.00	
							8 630.00
					TOTALE progetto		18 625.00
					Residuo		3 036.24
					TOTALE complessivo		21 661.24

PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA							
Parcheggio privato minimo stabilimento esistente zona D9	0.3*SU	=	9 023.93	Parcheggio di progetto Pp6	3 241.97		
Parcheggio privato minimo zona di espansione D9.1	0.3*SU max	=	8 646.22	Parcheggio di progetto Pp7	793.41		
		Totale	17 670.15	Parcheggio di progetto Pp8	2 752.27		
Parcheggio privato esistente Pp1	=	3 735.51		Totale Parcheggio privato progetto	6 787.65	>	6 784.29
Parcheggio privato esistente Pp2	=	2 536.35					
Parcheggio privato esistente Pp3	=	863.02					
Parcheggio privato esistente Pp4	=	2 036.18					
Parcheggio privato esistente Pp5	=	1 714.80					
		Totale	-10 885.86				
TOTALE parcheggio privato minimo di nuova realizzazione				6 784.29			

VERDE PRIVATO							
Verde privato minimo zona di espansione D9.1	10% di Sf	=	6 404.61	Verde privato minimo di nuova realizzazione	5 021.01		
Verde privato esistente		=	-1 383.60	Verde esistente da ridefinire	1 383.60		
TOTALE verde privato minimo di nuova realizzazione				5 021.01	Totale Verde privato da realizzare	6 404.61	
				Area Verde privato alberato VpA	2 794.43		
				Area Verde privato alberato VpB	888.50		
				Area Verde privato alberato VpC	4 586.80		
					8 269.73	>	6 404.61

S1 - PARCHEGGIO PUBBLICO							
Parcheggio pubblico base ST	0.05*St	=	3 202.31				
Parcheggio pubblico base SU	0.10*Su max	=	2 882.07				
PP base ST > PP base SU		dato minimo di progetto =	3 202.31				
Parcheggio esistente S1.1		=	-252.00				
Parcheggio già monetizzato		=	-438.00				
TOTALE parcheggio pubblico minimo da realizzare				2 512.31			

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria							
Superficie minima	0.1*St	=	6 404.61				

TABELLA DI VERIFICA QUANTITA' DI PROGETTO PUA D9.1 Variante 2

MUTTI s.p.a. - Industria Conserve Alimentari
Via Traversetolo, 28 - Montechiarugolo loc. Piazza (Parma)
 ZONA PER L'INDUSTRIA ALIMENTARE DI ESPANSIONE D9.1

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARDS RICHIESTI

	AMMESSO DA PSC POC RUE	ESISTENTE	AMPLIAMENTO	TOTALE
St	64.046,10 mq	64.046,10 mq	33.094,00 mq	97.140,10 mq
Su	28.820,75 mq	28.820,75 mq	0,00 mq	28.820,75 mq
S2	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St
Q	0,40	0,40	0,40	0,40
l _{vl}	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml
H max	12,00 ml	12,00 ml	12,00 ml	12,00 ml
Usso ammesso P7 - Art. 83 bis - Area Normativa 9 bis				

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

St	QUANTITA'	TOTALE	monetizzazione
33.094,00 mq	0,10 mq/mq di St	3.309,40 mq	

PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA

Parcheggio privato minimo stabilimento esistente zona D9	30% Su	9.023,93 mq
Parcheggio privato minimo stabilimento zona di espansione D9.1	30% Su	8.646,22 mq
Totale		17.670,15 mq
Parcheggio privato esistente Pp1		8.205,00 mq
Parcheggio privato esistente Pp2		200,00 mq
Parcheggio privato esistente Pp3		870,00 mq
Totale		9.275,00 mq
Verifica		9.275,00 mq > 9.023,93 mq
Parcheggio privato progetto Pp4		3.780,00 mq
Parcheggio privato progetto Pp5		2.100,00 mq
Parcheggio privato progetto Pp6		9.420,00 mq
Totale		15.300,00 mq
Verifica		15.300,00 mq > 8.646,22 mq
Totale D9 - D9.1		24.575,00 mq
Verifica D9 - D9.1		24.575,00 mq > 24.575,00 mq

VERDE PRIVATO		
Verde privato minimo zona di espansione D9.1	10% Sf/St	6.404,61mq + 3.309,40 mq
Totale		9.714,01 mq
Verde privato VpA		2.794,43 mq
Verde privato VpB		888,50 mq
Verde privato VpC		2.037,00 mq
Verde privato VpD		5.672,00 mq
Verde privato VpE		572,00 mq
Totale		11.963,93 mq
Verifica		11.963,93 mq > 9.714,01 mq

TABELLA DI VERIFICA QUANTITA' DI PROGETTO PUA D9.1 Variante 3

MUTTI s.p.a. - Industria Conserve Alimentari
Via Traversetolo, 28 - Montechiarugolo loc. Piazza (Parma)
 ZONA PER L'INDUSTRIA ALIMENTARE DI ESPANSIONE D9.1

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARDS RICHIESTI

	AMMESSO DA PSC POC RUE	ESISTENTE	AMPLIAMENTO	TOTALE
St	97.140,00 mq	97.140,00 mq	66.732,00 mq	163.872,00 mq
Su	28.820,75 mq	28.820,75 mq	0,00 mq	28.820,75 mq
S2	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St	0,10 mq/mq di St
Q	0,40	0,40	0,40	0,40
l _{vl}	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml	0,50 ml/ml
H max	12,00 ml	12,00 ml	12,00 ml	12,00 ml

Area Normativa 9 bis
 Usi ammessi P7 – C1 – C2

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

St	QUANTITA'	TOTALE	monetizzazione
66.732,00 mq	0,10 mq/mq di St	6.673,20 mq	

PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA

Parcheggio privato minimo stabilimento esistente zona D9	30% Su	9.023,93 mq
Parcheggio privato minimo stabilimento zona di espansione D9.1	30% Su	8.646,22 mq
Totale		17.670,15 mq
Parcheggio privato esistente Pp1		8.205,00 mq
Parcheggio privato esistente Pp2		200,00 mq
Parcheggio privato esistente Pp3		870,00 mq
Totale		9.275,00 mq
Verifica		9.275,00 mq > 9.023,93 mq
Parcheggio privato progetto Pp4		3.780,00 mq
Parcheggio privato progetto Pp5		2.100,00 mq
Parcheggio privato progetto Pp6		9.420,00 mq
Totale		15.300,00 mq
Verifica		15.300,00 mq > 8.646,22 mq
Totale D9 - D9.1		24.575,00 mq
Verifica D9 - D9.1		24.575,00 mq > 17.670,15 mq

VERDE PRIVATO		
Verde privato minimo zona di espansione D9.1	10% Sf/St	16.387,20 mq
Verde privato VpA		3.222,81 mq
Verde privato VpB		886,86 mq
Verde privato VpC		1.899,28 mq
Verde privato VpD		645,06 mq
Verde privato VpE		572,00 mq
Verde privato VpF (progetto)		9.483,41 mq
Totale		16.709,42 mq
Verifica		16.709,42 mq > 16.387,20 mq

I tecnici

Ing. Michele Bonzanini

Geom. Aldo -Trombi