

Provincia di Parma
Comune di Sala Baganza
Comparto PROD9

Oggetto: PROD 9 Relazione Tecnica

Preso atto che, con delibera del Consiglio Comunale n. 13, in data 01/03/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato denominato "**PROD9**" e che in data 21/12/2019 è stata sottoscritta una **Convenzione Attuativa** rendendo di fatto operativo il suddetto piano;

Preso atto altresì che nel frattempo sono maturate esigenze che hanno portato a proporre una Variante al Piano, poiché le nuove dinamiche economiche ed insediative, a seguito della rilevante crisi del settore immobiliare, esigono una diversa e più semplificata proposta relativamente alle dimensioni delle singole aree insediabili;

Inoltre la non contemporaneità realizzativa del futuro tronco della Pedemontana rispetto ai tempi del Comparto, obbliga a redigere un diverso schema urbanizzativo;

Con la presente proposta di Variante si vuole aggiornare ed adeguare il Piano, a quelle che si ritengono essere le condizioni ottimali al fine di rendere il comparto idoneo e coerente alle attuali e future esigenze insediative del settore produttivo, inteso nella sua pluralità di funzioni.

Di fatto la nuova proposta si sviluppa all'interno dei parametri dimensionali e degli standard relativi alle Dotazioni Territoriali del Piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 01/03/2007, confermando altresì le Destinazioni d'uso già previste e compatibili con il previgente Piano Regolatore Comunale.

Viene confermata l'impostazione dello Schema Urbanizzativo previsto per quanto riguarda la viabilità, nell'affaccio del Comparto sulla Strada Provinciale n.15, già così autorizzato dell'Ente gestore. Il medesimo discorso vale per ciò che attiene alla

localizzazione della funzione Commerciale, che si articolerà con strutture medie e di vicinato, sia alimentari che non, nel rispetto del Piano Provinciale per il Commercio vigente (POIC).

In questa fase progettuale non si definirà nel dettaglio quali e quante strutture commerciali saranno presenti nel Comparto, risultando di difficile previsione individuare le dinamiche che sono alla base dei futuri insediamenti del settore. Si confermano invece le potenzialità complessive già previste dallo Strumento approvato.

Lo schema Urbanizzativo proposto sarà pertanto vincolante sia per quanto riguarda la viabilità di accesso dalla Strada Provinciale n.15, sia per ciò che concerne alle aree interne al comparto, così come per l'individuazione dei Parcheggi ad uso Pubblico e agli spazi di Verde Pubblico. Saranno invece definiti solo a livello indicativo, lo schema di suddivisione delle aree fondiari e le loro tipologie di funzione, pur confermando le quantità dimensionali complessive delle destinazioni d'uso. Tutto ciò al fine di rendere il meno rigida possibile l'insediabilità di nuove aziende o l'ampliamento di quelle esistenti.

Il secondo elemento per grado di rilevanza della presente Variante, consiste nella presa di coscienza di tempi non certi per quanto alla realizzazione del nuovo tronco della Pedemontana, del quale la Provincia ha però definito il nuovo tracciato che si svilupperà in parte lungo il confine EST del Comparto oggetto di relazione.

Nel Piano approvato se ne prevedeva la realizzazione quale opera di Urbanizzazione Secondaria a carico del Piano stesso, da via Canali sino a via Aguzzoli, con accesso diretto e strutturato alla lottizzazione.

Tenuto conto delle nuove tempistiche attuative, anche legate alla futura realizzazione della Cassa di Espansione sul torrente Baganza, nella Variante si individua una fascia di 15,00 ml di larghezza lungo tutto il confine EST, con destinazione ad area di Urbanizzazione Secondaria, funzionale alla futura localizzazione della nuova sede viaria senza però avere l'obbligo della sua realizzazione. La fascia di verde sarà affiancata da un filare alberato avente duplice funzione; sarà infatti utile sia come schermo acustico, sia quale elemento di valorizzazione paesaggistica.

Ne deriva, a conseguenza della mancata realizzazione del nuovo tronco stradale, l'esigenza di prevedere un nuovo ingresso all'area da NORD, mediante il potenziamento di via Aguzzoli nel tratto che collega lo stesso con la Strada Provinciale n.15. Verrà realizzato un ampliamento della sede stradale esistente utilizzando un'area giacente nel Comune di Collecchio della quale è già stata acquisita l'Autorizzazione in fase di approvazione del PROD9 vigente.

Il nuovo Schema Urbanizzativo prevede pertanto una nuova viabilità NORD-SUD interna al comparto ed affiancata da spazi di sosta, che nascendo dall'incrocio con via Aguzzoli approda ad un ampio Parcheggio Pubblico posto centralmente alla lottizzazione. In questo punto passerà anche la viabilità OVEST-EST proveniente dalla Provinciale n.15 che sarà prolungata sino a incontrare il futuro tracciato della Pedemontana, al fine di confermare l'accesso e l'uscita del nuovo Comparto dalla futura viabilità Provinciale, pur limitato con obbligo di svolta solo verso destra, a completamento dell'infrastruttura sovra-comunale peraltro scelta già prevista dal PROD9 approvato.

Questo svilupperà la sua funzione in relazione alle esigenze sia della destinazione Commerciale, sia delle destinazioni Artigianali-Industriali, nella logica di ottimizzare al massimo gli spazi di uso Pubblico, anche in funzione della futura gestione e manutenzione.

Logica conseguenza delle considerazioni di cui sopra, il fatto che per la parte di lottizzazione posta a SUD, si dovrà prevedere un accesso indipendente da via Canali, creando così un modesto sub-comparto sostanzialmente autonomo sia sotto il profilo funzionale che realizzativo.

Se da un lato la proposta di Variante prende atto di tutto quanto già definito in precedenza, dall'altro si sviluppa nella logica e nell'esigenza di poter dare attuazione al Comparto per Stralci funzionali, per altro già previsti nella Convenzione Attuativa sottoscritta, che saranno individuati cartograficamente in fase di redazione del Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, in funzione anche e soprattutto delle dinamiche insediative che si manifesteranno.

La motivazione che soggiace alle scelte qui esposte, è la volontà di sviluppare un sistema più elastico e meno rigido sotto il profilo attuativo, prendendo atto che non esiste, allo stato attuale, uno schema pianificatorio certo e che si dovranno creare condizioni ottimali e idonee per quegli investimenti che di volta in volta si verranno a proporre o promuovere in funzione delle logiche di mercato, rinnovando le modalità attuative dell'intervento e la sua contestualizzazione, valutate nella loro complessità.

Per quanto alle caratteristiche delle reti tecnologiche, si fa riferimento a quanto già specificato nel piano approvato, con i necessari adeguamenti planimetrici derivanti dalle modifiche introdotte allo schema urbanizzativo così come si evince dalle tavole grafiche di variante.

Sarà in fase di progettazione ed approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, che si definiranno gli aspetti di dettaglio funzionale con gli Enti preposti alla successiva presa in carico e gestione degli stessi.

Oltre a quanto già precisato nella presente relazione, si puntualizza che la viabilità carrabile e ciclabile già prevista lungo il lato est del comparto, non è oggetto dell'attuale progettazione per le motivazioni sopra richiamate. Viene però individuata un'area ad uso pubblico ampiamente sufficiente per la sua futura attuazione.

Una puntuale attenzione è stata rivolta, nelle scelte progettuali, a dotare tutto il sistema perimetrale del Comparto di una schermatura verde mediante la messa a dimora di filari alberati sia su suolo pubblico che privato.

L'intervento si sviluppa ai margini di un'ampia area con fitta vegetazione e rare presenze edificate, che lo separa dalla golena del torrente Baganza. La scelta è quindi dettata sia dall'esigenza di una buona qualità ambientale-paesaggistica, sia in considerazione che lungo l'asse est della provinciale 15 il piano completa l'insediabilità, raggiungendo il limite nord del confine comunale. I

I tutto si configura quale dotazione ecologica ed ambientale.

La viabilità interna di scorrimento avrà una larghezza carrabile di m.l. 7,00 affiancata da marciapiede rialzato, ampio m.l. 1,50.

L'ingresso-uscita su via Aguzzoli, previsto dalla presente variante, verrà realizzato come da schema validato dal competente ufficio comunale in fase di approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di Urbanizzazione.

Con la presente variante si conferma la capacità edificatoria del Comparto così come approvato e cioè:

- m.q. 31.085,00 di S.U. produttiva (U11 - U13)
- m.q. 3.872,00 di S.U. commerciale (U4 – U5)

così come per quanto alla dotazione di Parcheggi Pubblici:

Produttivo

- PROD9 Approvato: m.q. 3.108,00
- PROD9 Variante: m.q. 3.436,12

Commerciale

- PROD9 Approvato: m.q. 3.059,00
- PROD9 Variante: m.q. 2.544,88

Parcheggi pertinenziali per COMMERCIO

- **Parcheggi**
 - PROD9 Approvato: m.q. 1.271,00
 - PROD9 Variante: m.q. 1.814,00
- **Spazi di manovra**
 - PROD9 Approvato: m.q. 2.113,50
 - PROD9 Variante: m.q. 2.582,90
- **Totale Superficie**
 - PROD9 Approvato: m.q. 3.384,50
 - PROD9 Variante: m.q. 4.396,90

Superficie Fondiaria Produttiva

- PROD9 Approvato: m.q. 47.806,00
- PROD9 Variante: m.q. 52.032,02

Superficie Fondiaria Commerciale

- PROD9 Approvato: m.q. 4.424,00
- PROD9 Variante: m.q. 5.171,57

Aree di urbanizzazione Primaria

- Strade e marciapiedi PROD9 Approvato: m.q. 26.337,00
- Parcheggi Pubblici P1 PROD9 Approvato: m.q. 6.174,00
- Strade e marciapiedi PROD9 Variante: m.q. 14.184,80
- Parcheggi Pubblici P1 PROD9 Variante: m.q. 5981,00

Aree di Urbanizzazione Secondaria

- OU2 PROD9 Approvato: m.q. 9.806,50
- OU2 PROD9 Variante: m.q. 15.983,71

Relativamente alla documentazione da inoltrare per l'esame e l'approvazione, così come previsto dall'art. 16 – del RUE – Norme Tecniche di Attuazione, recante il titolo “Formazione e presentazione dei PUA ed Elaborati Richiesti”, si precisa quanto segue:
Per quanto alle lettere:

- A) Stralcio Strumento Urbanistico;
- B) Estratto catastale;
- C) Stato di fatto;
- D) Relazione Geologica;
- E) Dichiarazione del Progettista;
- F) Documentazione fotografica;
- G) Profilo Archeologico;
- H) Impatto Acustico;
- I) Relazione Idraulica – Dimensione impianto sollevamento – Soggetto gestore;
- J) Superficie territoriale;
- K) Numero addetti previsti;
- L) Portata di calcolo;
- M) Verifica PSC – RUE Collecchio – Viabilità;
- N) Analisi caratteristiche sismiche;
- O) Dimensionamento rete fognante;

trattandosi di Variante a Piano Convenzionato e pertanto attuativo si fa riferimento alla documentazione già inoltrata in fase di Progetto Originario poiché trattasi di aspetti ed elementi che vengono totalmente confermati dalla Variante rispetto al Piano già approvato e Convenzionato.

LE RETI TECNOLOGICHE

prevedono per le Fognature una rete di raccolta delle acque meteoriche che scorre sotto la sede stradale in modo parallelo alla condotta delle acque nere, anche se a quote diverse. Entrambe le reti sono dotate di adeguati pozzetti di ispezione, così come da elaborati grafici di Piano, con le dovute caditoie per la prima e punti di allaccio per la seconda. Si precisa che le acque bianche saranno convogliate in collettore pubblico, del quale è stata verificata la capienza, mentre per quanto alle acque nere, saranno convogliate nel Depuratore esistente mediante impianto di sollevamento e pompaggio.

Si deve ovviamente puntualizzare che tutti i dettagli saranno definiti in fase di presentazione del Progetto Esecutivo delle Opere di urbanizzazione, il quale sarà

sottoposto ad Autorizzazione dell'Ente Gestore.

Per quanto riferito alle reti di distribuzione di Acqua, Gas, Energia elettrica e linea Dati, gli elaborati grafici progettuali sono da ritenersi vincolanti per l'obbligo che il Soggetto Attuatore ha verso il Comune per la presa in carico della loro realizzazione, ma solo indicativi rispetto alla loro reale futura disposizione, che verrà definita solo in fase di Progetto Esecutivo, una volta ottenuto l'assenso da parte degli Enti Gestori e specifico Permesso di Costruire.

LE NORME URBANISTICHE

alle quali fa riferimento e dà attuazione la presente Variante, rimangono quelle del previgente PRG e del Piano Approvato e Convenzionato, ed espressamente:

Superficie Territoriale	m.q. 97.700,00
U.T. Max	m.q./Ha 5.000 (da P.R.G.)
S2 (U2)	10% della S.T. (da P.R.G.)
S2 (U2)	m.q. 9.806,00 (da Piano approvato)
SU Max	m.q. 35.509,00
P1	m.q. 6.167,25,00 (da Piano approvato)
SU Max Produttiva	m.q. 31.085,00 (da Piano approvato e variante)
SU Max Commerciale	m.q. 4.424,00 (da Piano approvato e variante)
Sup. max. Vendita	m.q. 2.300,00
P3 Minimo	10% di SU da reperire interno ai lotti
Verde Minimo	10% della Superficie Fondiaria
Lotto Minimo	m.q. 1.500
Distanza min. Dai confini	m.l. 5, 00
Dist. Min. Da strade interne	m.l. 5,00
Dist. Min. Dalla Provinciale	m.l. 20,00
Visuale libera	0,6
H Max.	m.l. 10,50 Fatte salve le strutture tecnologiche
USI Previsti	U4 – U5 – U11 – U13 nei limiti delle superfici fondiarie (U4 – U5 sulla superficie commerciale ,U11 – U13 sulla SF produttiva), sono comunque ammessi tutti gli usi della Zona D Prod. 9 condizionatamente al reperimento degli Standars di P1 e P3.
Tipologie Commerciali	Strutture Medio Grandi, Medio Piccole e Di Vicinato
Parcheggi Pertinenziali	Come da Norme Regionali e Locali Vigenti.

PROPRIETA' COINVOLTE NEL PROGETTO

Nel territorio del Comune di Sala Baganza

Consorzio Sala Baganza F. 6 Mapp. 500-501-502 (parte)	mq. 30.602,00
Roberts Società a Responsabilità limitata F.6 Mapp. 456 (parte)	mq. 408,00
Vignali Julio F.6 mapp. 310-311	mq. 2.100,00
B.eC.ss- Boraschi F.Ili Costruzioni F.6 mapp. 442-443(parte)445	mq. 6.408,39
Luma srl F.6 mapp. 496-497-498 (parte)	mq. 56.863,28
Strada	mq. 1317,53

Per un totale di **mq. 97.700,00**

a conferme del Piano Approvato e Convenzionato.

Nel territorio del Comune di Collecchio

Consorzio Sala Baganza F.40 mapp. 108	mq. 581,00
Mazzoni 1953 srl F. 40 mapp. 106	mq. 1.525,00
Luna srl F. 40 mapp. 104	mq. 525,00
Strada	mq. 246,00

per un totale pari a **mq. 2.877,00**

come da Piano Approvato e Convenzionato.

Langhirano, lì 28 maggio 2021

IL TECNICO

Arch. Giovanni Ghirardi