

COMUNE DI FELINO

PIANO INTEGRATO OPERATIVO 01

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- VARIANTE 2019 -

**INTEGRATE CON PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI DEGLI ENTI PREPOSTI**

**A2**

UFFICIO TECNICO COMUNE DI FELINO

ARCH. LUCIANO MATTIOLI

[l.mattioli@comune.felino.pr.it](mailto:l.mattioli@comune.felino.pr.it)

# VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIO 01

## ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

L'attuazione del Piano Integrato Operativo denominato PIO 01 è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., integrate e regolate dalle presenti norme.

Il PIO 01 comprende aree appartenenti nel P.R.G. vigente alle zone:

- Zone “Industriali ed artigianali agro-alimentari di espansione” - D6 (art. 41 delle N.T.A. del P.R.G.);
- Zone a “Verde pubblico attrezzato” - G3 (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.);
- “Parcheggi” (art. 61 delle N.T.A. del P.R.G.);
- Zone destinate alla “Viabilità di progetto” - G1 e relativa fasce di rispetto stradale (art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.).

La superficie catastale complessiva è di Ha 17 are 47 e ca 81, mentre la superficie reale rilevata è di mq 175.867,00, che è stata assunta come superficie territoriale St del comparto PIO 01.

La normativa riguarda le varianti alle modalità di utilizzo delle aree e dà indicazioni relative agli aspetti edilizi ed urbanistici.

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti Norme, valgono le N.T.A. del vigente P.R.G. e le norme del R.E. oltre alle indicazioni contenute nel planovolumetrico.

## ART. 2 – VARIANTE ALLE N.T.A.

Le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione si riferiscono sostanzialmente alla più razionale distribuzione della superficie utile sui lotti, proponendo la modifica del limite di edificabilità dei vari lotti con la conseguente modifica della superficie coperta precedentemente approvata.

Nel disciplinare attualmente in vigore si prevedeva la costruzione di edifici (opifici) che si elevavano su due piani, di forma regolare e compatta, come regola progettuale consolidata.

Col passare degli anni la tecnologia costruttiva si è evoluta anche a seguito dei moderni processi di lavorazione che prevedono la dislocazione delle varie attività produttive su un unico piano. Inoltre, i nuovi macchinari, spesso di grandi dimensioni, richiedono la costruzione di piani tecnici all'interno dell'edificio, di altezza variabile a seconda del tipo di lavorazione.

Il piano superiore, se presente, ospita attività non lavorative (per la maggior parte stagionature) ovvero locali di stazionamento del prodotto, dove la presenza dei lavoratori è solo temporanea ed occasionale.

Questa nuova metodologia produttiva, di eseguire le lavorazioni su un unico piano dello stabilimento, ha sensibilmente aumentato le necessità dello spazio in pianta negli edifici di progetto (al piano terra degli stessi) con conseguente necessità di ampliare la superficie coperta dei fabbricati, riducendo le distanze dai confini di proprietà dei fabbricati che dovranno sorgere.

Infatti, al di sopra degli spazi adibiti a lavorazioni specifiche (disosso, formazione di mattonelle, pressatura del prodotto, ecc) la progettazione dei layout produttivi prevede il posizionamento della relativa impiantistica, creando un collegamento diretto con le varie sale sottostanti. Anche per le macchine del freddo vale il medesimo modus operandi: le stesse devono essere posizionate direttamente al di sopra delle celle di conservazione del prodotto appena lavorato, site al piano terra dello stabilimento produttivo.

Queste necessità imprescindibili richiedono una revisione progettuale dei volumi inizialmente previsti nel progetto di piano approvato, che porta inevitabilmente a realizzare edifici con dimensioni maggiori sia in pianta che in altezza.

Oltre alla produzione vera e propria, le costruzioni ospiteranno uffici e spogliatoi a servizio dello stabilimento e unità abitative (SU concessa dal PRG) dedicate al custode. Questi usi potranno essere integrati nello stesso corpo di fabbrica o in uno autonomo costruito entro il limite di area edificabile, e potranno, rispettando l'altezza massima consentita, comporsi di tre piani fuori terra.

### **ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI LA PRESENTE VARIANTE DI PIANO**

Il progetto di variante urbanistica del PIO 01 è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

- ELENCO ELABORATI VARIANTE AL PIO 01:
  - Tav. 01 – Documentazione fotografica – stato di fatto –
  - Tav. 02 – Planimetria generale – stato di fatto –
  - Tav. 03 – Planimetria generale – stato di progetto –
  - Tav. 04 – Planimetria generale – sovrapposizioni –
  - Tav. 05 – Sezioni edificio / Tipologia recinzioni – piante e sezioni – stato di progetto –
  - Tav. 06 – Redering –
- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – Variante 2019 –
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Variante 2019 –
- RELAZIONE ACUSTICA – Variante 2019 –
- BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA – Variante 2019 –

Si conferma, invece, la validità degli elaborati presentati a corredo del Piano attualmente vigente che non sono oggetto di modifica con la presente variante

### **ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del comparto PIO 01 sono state completate integralmente e collaudate con esito positivo, come da certificato di collaudo depositato presso il Comune di Felino in data 09.04.2015.

Esse sono state costruite in forza dei progetti autorizzati con Permesso di Costruire n.8/2010 rilasciato l'11/02/2010, Dichiarazione di Inizio Attività in variante n. 2008/009/1d prot. 8744 del 07/10/2011, Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante finale n. 2008/009/2s, prot. 3572 del 05/04/2013.

### **ART. 5 – CONVENZIONE ATTUATIVA**

Conformemente a quanto previsto dalla legislazione vigente, per l'attuazione della Variante al PIO 01 le ditte proprietarie e i soggetti attuatori stipuleranno, a loro cura e spese, convenzione urbanistica attuativa sulla scorta della domanda di variante presentata e in osservanza della relazione tecnica.

L'accordo attualmente in corso di validità è quello stipulato tra i soggetti attuatori e il Comune di Felino con Convenzione Urbanistica n. 67677 del 28.10.2004 e, davanti al notaio, con Accordo tra Soggetti Richiedenti e Comune di Felino sottoscritto in data 06.05.2009 rep. 1355 e registrato a Parma il 21.05.2009 al n. 337.

## ART. 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri di urbanizzazione secondaria, per la quota gravante sulle ditte proprietarie in relazione ai progetti esecutivi, nonché la quota afferente l'onere di urbanizzazione primaria e relativa alla depurazione, verranno corrisposti in conformità ai parametri vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

## ART. 7 – TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI

Il termine finale per il rilascio dell'ultimo permesso di costruire previsto nel presente Piano verrà stabilito nella Convenzione Urbanistica Attuativa.

## ART. 8 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. DIMENSIONAMENTO

Il P.R.G. classifica questo comparto come Piano Integrato Operativo PIO 01 (artt. 58, 59 e 60 delle N.T.A. del P.R.G. nonché scheda di progetto specifica per il PIO 01), comprendente le seguenti zone di P.R.G.:

- Zone “Industriali ed artigianali agro-alimentari di espansione” - D6 (art. 41 delle N.T.A. del P.R.G.);
- Zone a “Verde pubblico attrezzato” - G3 (art. 24 delle N.T.A. del P.R.G.);
- “Parcheggi” (art. 61 delle N.T.A. del P.R.G.);
- Zone destinate alla “Viabilità di progetto” - G1 e relativa fasce di rispetto stradale (art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.).

### a) PARAMETRI ATTUALMENTE IN VIGORE PER IL COMPARTO:

|  |   |
|--|---|
| ST (Superficie territoriale) da P.R.G.         | mq. 175.867   |
| PE (Potenzialità edificatoria) del PIO 01 = SU | mq 82.000 (1)   |
| INDICE DI VISUALE LIBERA                       | 0,6   |
| DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'             | ml. 30 dal confine sud;<br>ml. 15 dai confini est ed ovest;<br>ml. 35 dal confine nord  |
| USI PREVISTI NEL PIO 01 APPROVATO              | <ul style="list-style-type: none"><li>• U.5.1 MEDIO - PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI (minimo 0% massimo 15% in combinazione con destinazione U.7);</li><li>• U.7 ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO (minimo 0% massimo 15% in combinazione con destinazione U.5); (U.5.1 U.7 solo per prodotti agroalimentari)</li><li>• U.17 ATTREZZATURE PER VERDE;</li><li>• U.19 IMPIANTI TECNICI;</li><li>• U.24 ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO (minimo 0% massimo 100%);</li></ul> |
| ALTEZZA MASSIMA                                | ml 13,00 (fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano un maggiore altezza)   |

NOTA:

(1) il Piano attuativo riserverà una quota pari almeno al 30% della Su totale a soggetti che intendano trasferire all'interno del presente PIO 01, aziende attive (alla data di adozione del presente Piano) dai centri abitati del Comune di Felino. Tale impegno dovrà risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo che fissa i tempi e modi di attuazione del trasferimento in oggetto.

**b) PARAMETRI INTRODOTTI DA NUOVA VARIANTE AL PRG:**

|  |  |
|--|--|
| ST (Superficie territoriale) da P.R.G.         | mq. 175.867  |
| PE (Potenzialità edificatoria) del PIO 01 = SU | mq 82.000 (1)  |
| INDICE DI VISUALE LIBERA                       | 0,6  |
| DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA                   | Come da norme di P.R.G.  |
| DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'             | Come da norme di P.R.G.  |
| DISTANZA DALLE STRADE                          | Come da norme di P.R.G.  |
| <b>USI CONSENTITI DAL PRG PER LE ZONE D6</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.17</b> ATTREZZATURE PER VERDE;</li> <li>• <b>U.19</b> IMPIANTI TECNICI;</li> <li>• <b>U.24</b> ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO.</li> </ul> <p><b>Nel limite massimo del 30% della capacità insediativa complessivamente ammessa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.4.1</b> ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO;</li> <li>• <b>U.5.1</b> MEDIO - PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.2</b> MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.4</b> MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.5</b> MEDIO – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.6</b> PUBBLICI ESERCIZI;</li> <li>• <b>U.7</b> ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO;</li> <li>• <b>U.10</b> ARTIGIANATO DI SERVIZIO;</li> <li>• <b>U.11</b> ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO;</li> <li>• <b>U.13</b> INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO;</li> </ul> |
| ALTEZZA MASSIMA                                | Come da norme di P.R.G.  |

*NOTA:*

*(1) il Piano attuativo riserverà una quota pari almeno al 30% della Su totale a soggetti che intendano trasferire all'interno del presente PIO 01, aziende attive (alla data di adozione del presente Piano) dai centri abitati del Comune di Felino. Tale impegno dovrà risultare da apposito atto unilaterale d'obbligo che fisserà tempi e modi di attuazione del trasferimento in oggetto.*

**c) PARAMETRI DELLA NUOVA VARIANTE**

|  |  |
|--|--|
| St (Superficie territoriale) del comparto rilevata | mq. 175.867  |
| PE (Potenzialità edificatoria) del PIO 01 = SU     | mq 82.000  |
| INDICE DI VISUALE LIBERA                           | 0,6  |
| <b>DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA'</b>          | <b>ml. 20,00 dal confine SUD</b><br><b>ml. 15,00 dai confini EST e OVEST</b><br><b>ml. 25,00 dal confine NORD</b>  |
| <b>USI PREVISTI NEL PIO 01</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.17</b> ATTREZZATURE PER VERDE;</li> <li>• <b>U.19</b> IMPIANTI TECNICI;</li> <li>• <b>U.24</b> ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO.</li> </ul> <p><b>Nel limite massimo del 30% della capacità insediativa complessivamente ammessa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>U.4.1</b> ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO;</li> <li>• <b>U.5.1</b> MEDIO - PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.2</b> MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.4</b> MEDIO – PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.5.5</b> MEDIO – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI;</li> <li>• <b>U.6</b> PUBBLICI ESERCIZI;</li> <li>• <b>U.7</b> ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO;</li> <li>• <b>U.10</b> ARTIGIANATO DI SERVIZIO;</li> <li>• <b>U.11</b> ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO;</li> <li>• <b>U.13</b> INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO;</li> </ul> |
| <b>ALTEZZA MASSIMA</b>                             | <b>ml 15,00</b> (fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano un maggiore altezza)   |

Per gli usi ammessi in percentuale pari al 30% della SU massima ammissibile (U.4.1, U.5.1, U.5.2 U.5.4, U.5.5, U.6, U.7, U.10, U.11, U.13), la suddetta percentuale si applica alla SU massima ammissibile assegnata ad ogni lotto. Maggiori quantità di SU, che dovessero eccedere il 30% assegnato, potranno essere realizzate solo a seguito di trasferimento di una quota parte della percentuale assegnata agli altri lotti. Il trasferimento della quota di cui sopra dovrà essere formalizzato con scrittura privata autenticata.

Si precisa che i suddetti trasferimenti di quota sono possibili fatto salvo il rispetto della SU massima ammissibile assegnata ad ogni lotto e nel rispetto della percentuale massima, pari al 30%, imposta per gli usi U.4.1, U.5.1, U.5.2 U.5.4, U.5.5, U.6, U.7, U.10, U.11, U.13, che non potrà eccedere il totale di mq. 24.600, pari al 30% della capacità edificatoria complessivamente assegnata all'intero Piano.

## ART. 9 – Zonizzazione e dati quantitativi (indici urbanistici generali)

L'esecuzione delle opere di lottizzazione (tutte completate e collaudate) ha dato i risultati riassunti nella sottostante tabella:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Area VERDE ovest (comprensiva di pista ciclabile)                     | Mq 17.671,54         |
| Area verde SUD  | Mq 4.513,83          |
| <b>TOTALE U2</b>  | <b>Mq. 22.185,37</b> |
| Pista pedonale ciclabile  | Mq 2.376,08          |
| Area destinata alla viabilità di scorrimento (compresi i marciapiedi) | Mq 7.371,85          |
| Incroci attrezzati  | Mq 2.925,39          |
| P1 (parcheggi di urbanizzazione primaria)                             | Mq 13.362,47         |
| Strada di scorrimento interna al comparto                             | Mq 3.145,84          |
| <b>TOTALE U1</b>  | <b>Mq 29.181,63</b>  |

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Superficie totale comparto (St)     | Mq 175.867 |
| Superficie fondiaria lotti (Sf)     | Mq 124.500 |
| Potenzialità Edificatoria (PE = SU) | Mq 82.000  |

## ART. 9 BIS – Zonizzazione e dati quantitativi specifici – Divisione dei lotti

Il progetto iniziale prevedeva quattro lotti come di seguito indicati:

| Denominazione | Superficie Fondiaria |
|---------------|----------------------|
| Lotto 1       | mq 34.500            |
| Lotto 2       | mq 30.000            |
| Lotto 3       | mq 30.000            |
| Lotto 4       | mq 30.000            |
| <b>Totale</b> | <b>mq 124.500</b>    |

Il progetto planivolumetrico del PIO 01 in variante individua ora cinque lotti come di seguito indicati:

| Denominazione | Superficie Fondiaria |
|---------------|----------------------|
| Lotto 1a      | mq 22.465            |
| Lotto 1b      | mq 12.035            |
| Lotto 2       | mq 30.000            |
| Lotto 3       | mq 30.000            |
| Lotto 4       | mq 30.000            |
| <b>Totale</b> | <b>mq 124.500</b>    |

Tutti i lotti esistenti potranno essere suddivisi in più parti, nel rispetto di quanto indicato nel successivo articolo 11, anche al fine di realizzare edifici a schiera contigui, nei limiti di tutti i parametri dimensionali e tipologici definiti dalla suddette norme.

Nella eventualità di fabbricati costruiti su lotti separati, le costruzioni dovranno rispettare la distanza di 5 metri dai nuovi confini ed anche l'indice di visuale libera come definito dal P.R.G.

## ART. 10 DISCIPLINA EDILIZIA SPECIFICA

A recepimento e specificazione delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., l'edificazione sulle aree private aventi le Sf indicate dal precedente art. 9 BIS è subordinata all'osservanza dei seguenti indici:

| <b>Lotto</b>     | <b>Superficie Utile (SU)</b> |
|------------------|------------------------------|
| Lotto 1a         | mq 18.201                    |
| Lotto 1b         | mq 4.522                     |
| Lotto 2          | mq 19.759                    |
| Lotto 3          | mq 19.759                    |
| Lotto 4          | mq 19.759                    |
| <b>Su Totale</b> | <b>mq 82.000</b>             |

## ART. 11 - TIPOLOGIE EDILIZIE

### a) Descrizione delle tipologie

Gli usi saranno quelli previsti nelle nuove N.T.A. come indicati al precedente art. 8, lettera c).

La destinazione d'uso degli edifici ad attività di produzione agro-alimentare determina una tipologia edilizia dettata dalle esigenze produttive.

Condizioni vincolanti nella disposizione all'interno dei lotti delle varie funzioni previste saranno il recepimento di esigenze estetico-ambientali e quelle dettate dalle prescrizioni per la riduzione dell'impatto acustico. Tutto ciò imporrà di localizzare le funzioni di ufficio, custodia e residenza verso sud, la produzione nella parte centrale e la parte impiantistica (motori e generatori) verso nord.

La variante al piano è esclusivamente proposta per l'adeguamento tecnologico delle lavorazioni che, per la maggior parte, si insedieranno sui lotti. I nuovi layout produttivi, che si sono affermati negli ultimi tempi, ottimizzano le lavorazioni sia in termini della logica dei flussi produttivi che in termini di praticità distributive dei locali, migliorano la sicurezza dei lavoratori e si adeguano alle nuove norme che regolano, dal punto di vista igienico sanitario, le esportazioni soprattutto verso gli Stati Uniti d'America e il Canada.

Tutto questo implica una maggiore esigenza di superficie coperta.

I lotti originari potranno essere suddivisi in più parti prevedendo per ognuno l'autonomia degli ingressi, se necessario, l'utilizzo delle reti esistenti e dei servizi già realizzati e collaudati nella lottizzazione costruita.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle condizioni bioclimatiche passive e dunque i fronti rivolti a sud degli stabilimenti produttivi dovranno essere protetti da irraggiamento diretto.

Dovranno essere evitate la presenza di facciate continue vetrate e specchiate verso l'esterno soprattutto nel fronte sud. In questo senso la presenza di vetrate a sud dovrà rispondere ai requisiti previsti dalla normativa vigente.

La presenza degli impianti frigoriferi e degli impianti di climatizzazione, dovrà essere considerata sia a livello impiantistico che di impatto acustico e termico.

Risulta, inoltre, fondamentale l'allineamento degli edifici ad una distanza di m 20 dal confine sud, m 15 a est e a ovest, m 25 a nord. Si richiede, inoltre, un allineamento e un adeguato decoro delle parti retrostanti dei fabbricati, posti sul lato nord del comparto, nel rispetto di quanto previsto dall'art.10.3 comma 8 e dall'art.35 comma 9 delle N.T.A. del vigente P.R.G. secondo i quali per tutti gli interventi è imposta la messa a dimora di cortine alberate ed arbustive sui lati prospicienti spazi pubblici o altre zone omogenee.

In particolare, sul lato nord i lotti dovranno prevedere una fascia di verde almeno di metri 1,50 dove saranno messi a dimora alberi di quercia (*quercus robur fastigiata*), medesima essenza di quelle esistenti piantumate



al di là del canale di scolo delle acque bianche, a servizio della lottizzazione e già di proprietà del Comune di Felino.

Gli alberi dovranno essere piantati ad una distanza max fra loro di metri 10,00 e se possibile intervallati con le essenze già esistenti e piantumate al di là del canale, così da coprire almeno in parte la visibilità per chi proviene da nord.

Per le specie arboree esistenti a ovest, sul lato dei lotti a confine con l'area di proprietà del Comune, si prescrive, invece, il mantenimento delle stesse, laddove possibile, o, in alternativa la sostituzione di quelle abbattute con essenze arboree conformi a quanto previsto nel regolamento del verde.

La recinzione dovrà essere costituita da muretto in cls con altezza max. di cm 50 e sovrastante recinzione metallica, con h max. 2,20, fatto salvo quanto meglio dettagliato al paragrafo b) del presente articolo.

Le costruzioni di progetto dei singoli lotti dovranno essere sottoposte al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP).

Si precisa inoltre che, come espresso nella seduta n. 3 della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in data 20/06/2019 *“Il fronte nord, in fase di rilascio dei titoli abilitativi, dovrà essere valutato come una cortina unica, un unico fronte per materiali, colori ecc.”*

Sui fronti a nord, le aree dei cortili, non potranno essere ingombrate da attrezzature dismesse e residui vari di lavorazione, al fine di assicurare un certo decoro visivo del lato nord del comparto.

#### **b) Elementi di confine**

La recinzione a confine tra i lotti privati, a est, a sud tra i lotti di proprietà privata e l'area di parcheggio, e a ovest, tra le proprietà private e la zona destinata a parco pubblico, sarà realizzata con muretti in cls di altezza max cm 50 e sovrastata da una ringhiera in grigliato Keller o similare, per un'altezza complessiva di ml 2,20.

La recinzione a nord, invece, sarà realizzata in fittoni e rete metallica, plastificata di colore verde, per un'altezza massima pari a 2,00 e priva di basamento a vista.

Gli accessi carrabili al lotto, potranno essere realizzati in arretramento rispetto al limite di proprietà, per una profondità di ml. 1.50, se confermate le posizioni attuali indicate nella tavola 03. I cancelli dovranno sempre aprirsi verso l'interno del lotto.

Nuovi passi carrai potranno aprirsi sul fronte sud dei lotti, in funzione degli eventuali frazionamenti dei lotti medesimi. In questo caso i cancelli carrai dovranno avere dimensione di almeno 10 metri ed essere arretrati dal filo della proprietà (a sud) di almeno 8 metri per permettere le manovre di entrata e uscita dei mezzi senza pregiudicare l'utilizzo dei parcheggi già realizzati e collaudati.

I progetti edilizi dovranno comunque contemplare la sistemazione delle aree scoperte e le relative destinazioni comprendendo, fra queste, gli spazi prescritti del verde privato alberato e la loro funzione. Le aree a verde privato potranno anche essere pavimentate con formelle di autobloccante di tipo inerbito.

Si precisa inoltre, che come da parere espresso da AUSL - distretto Sud-Est in data 22/05/2019 con prot. n. 6423, si dovrà rispettare la seguente condizione: *“in fase di progettazione dei diversi lotti e della relativa viabilità interna e di accesso agli stessi, si dovrà tenere conto dell'eventuale passaggio di mezzi pesanti che dovranno avere a disposizione anche un adeguato spazio di manovra”*;

#### **c) Modalità costruttive, materiali, finiture**

I materiali e le opere di finitura dovranno contribuire a dare ordine ed uniformità di immagine all'intero assetto compositivo del comparto. A questo scopo e a titolo indicativo, se l'involucro degli edifici è realizzato con sistema prefabbricato, le pannellature dovranno essere a modulazione regolare e i materiali di finitura esterna unificati (tipo pannellatura con bisellature colorate in pasta della stessa tinta).

In particolare si precisa che i lati degli edifici posti a nord del comparto, e come tali visibili da Via Calestano, strada di ingresso al paese, e più distintamente dalla pista ciclo-pedonale che costeggia il canale di laminazione, anch'esso a nord del comparto, dovranno essere dotati di idonei elementi di schermatura che potranno essere costituiti da pannelli direttamente connessi alle facciate degli edifici o da strutture autoportanti, costituite da elementi eventualmente utilizzabili come sostegno del verde rampicante, come evidenziato nel render allegato (tav. 06). Nel caso non si prevederà di utilizzare specie vegetali a copertura delle strutture sopra descritte, le stesse dovranno essere del materiale a scelta (preferibilmente legno, acciaio o in materiali compatibili con le pannellature di cui sopra). Le suddette schermature dovranno essere costituite da elementi orizzontali, sia in copertura, se strutture autoportanti, sia per le pannellature verticali, con una spaziatura tale da offrire un gioco di vuoti e pieni che garantisca le necessarie schermature e che consenta, altresì, di dare un certo "movimento" ai fronti. Tali strutture serviranno, inoltre, a delimitare eventuali spazi necessari per il deposito temporaneo di materiali, attrezzature e mezzi, garantendo il giusto decoro alle parti retrostanti degli edifici previsti in progetto e in generale alle aree cortilizie degli stessi. Strutture schermanti come quelle sopra descritte dovranno, altresì, essere utilizzate per mascherare la presenza di impianti tecnici tipo silos, scale antincendio o similari e avranno anche la funzione di barriere fonoassorbenti per gli impianti che, come previsto dall'art. 12 delle presenti N.T.A e in conformità a quanto previsto dalla relazione acustica redatta da tecnico specializzato facente parte degli elaborati della presente variante, dovranno essere posizionati sul fronte nord degli edifici in progetto.

In particolare, come da prescrizioni della CQAP in data 20/06/2019 seduta n. 3 *"Il fronte nord, in fase di rilascio dei titoli abilitativi, dovrà essere valutato come una cortina unica, un unico fronte per materiali, colori ecc."*

Per i fronti sud dei fabbricati che, invece, saranno destinati alla realizzazione degli uffici, servizi ed eventuale abitazione del custode, si richiede l'utilizzo di materiali di finitura congrui e ben integrati con il contesto adiacente, facendo particolare riferimento agli edifici del Piano Integrato Operativo PIO 02. Pertanto, i prospetti a Sud potranno essere intonacati e tinteggiati con i colori delle terre naturali tipici del luogo o con materiali di finitura (pannellature, schermature, ecc) che dovranno essere studiati e abbinati in modo da creare un gioco di volumi che dia movimento e dinamicità ai prospetti, al fine di "alleggerire" la vista degli stessi.

## **ART. 12 - ASPETTI ECOLOGICI E DI TUTELA AMBIENTALE**

Il Progetto valuta, in primis, il rispetto del territorio tramite il mantenimento delle preesistenze verdi come gli alberi ad alto fusto di particolare interesse botanico ambientale, il rispetto del decoro ambientale, i corsi d'acqua superficiali. (Si vedano in generale tutti gli articoli di cui alle N.T.A. Art. 10 del PRG vigente riferito agli "Interventi sul suolo". In particolare si veda l'art. 10.1 per gli "Interventi sull'ambiente e prescrizioni generali per la tutela ambientale").

Il Rispetto del contesto ambientale sarà osservato attraverso una planivolumetria in accordo con gli standard indicati dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, nonché del Regolamento Edilizio.

### **a) Aspetti geologici, idrogeologici e geotecnici**

Secondo la Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi (cfr. Provincia Di Parma del 18/04/2000) l'area oggetto d'intervento è definita come **Area soggetta a vulnerabilità elevata:**

- *Zona precollinare di tipo A e B di ricarica degli acquiferi superficiali e dell'acquifero principale sfruttato per uso idropotabile.*

Tale classificazione, pone una particolare attenzione allo raccolto delle acque nere e bianche e l'assoluta esclusione della percolazione di sostanze inquinanti nel terreno e dunque nella falda.

È necessaria la depurazione delle acque di prima caduta dalle zone stradali e di sosta degli autoveicoli.

### **b) Aspetti dell'impatto acustico**

La progettazione in oggetto recepisce i risultati scaturiti dalla Zonizzazione Acustica Parziale Realizzata nel mese di Luglio 2002 per il comparto in oggetto e per le aree limitrofe, così come integrata dalla nuova relazione Acustica facente parte degli elaborati della presente variante.

I riferimenti legislativi per lo svolgimento dell'indagine sono i seguenti:

- *Legge Quadro sull'inquinamento acustico del 26 ottobre 1995 n.447*
- *D.P.C.M. 1 Marzo 1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"*
- *D.M. 16 Marzo 1998 "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico"*

In allegato si riporta una proposta di Zonizzazione dell'area, concordata con ARPA, che dovrà essere recepita come base di studio per una suddivisione acustica del territorio secondo classi acustiche omogenee alla loro destinazione d'uso edilizia.

**Dalla Zonizzazione acustica il comparto PIO 01 risulta inserito nella classe V - "Aree prevalentemente industriali".**

| CLASSE | DESCRIZIONE                       | LIMITE DIURNO | LIMITE NOTTURNO |
|--------|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| I      | Aree particolarmente protette     | 50 db(A)      | 40 db(A)        |
| II     | Aree prevalentemente residenziali | 55 db(A)      | 45 db(A)        |
| III    | Aree di tipo misto                | 60 db(A)      | 50 db(A)        |
| IV     | Aree di intensa attività umana    | 65 db(A)      | 55 db(A)        |
| V      | Aree prevalentemente industriali  | 70 db(A)      | 60 db(A)        |
| VI     | Aree esclusivamente industriali   | 70 db(A)      | 70 db(A)        |

Tale classificazione, considerata anche la vicinanza con aree residenziali (classe II), impone la realizzazione di interventi di contenimento del rumore per garantire il rispetto dei valori limite.

In particolare si rendono necessari:

- la creazione di una fascia di rispetto di classe III a nord del nuovo insediamento industriale;
- lo spostamento dell'impiantistica sul retro dei lotti e la relativa bonifica acustica.

Diventa condizione vincolante, nella distribuzione all'interno dei lotti, il porre le funzioni di ufficio, custodia, residenza verso sud, la produzione nella parte centrale e la parte impiantistica (motori e generatori) verso nord. I nuovi usi introdotti dalle nuove N.T.A., come quello commerciale, andranno posizionati distanti dall'impiantistica degli opifici e, seguendo la stessa logica di uffici e appartamenti, preferibilmente verso sud.

Inoltre, nelle NTA, si impone la necessità di far rispettare al nuovo insediamento industriale i valori della classe III, pur appartenendo questo alla classe V. Questo risultato sarà ottenibile con un adeguato progetto di bonifica acustica di ogni lotto.

Infine, è assolutamente necessario che il progetto di ogni singolo edificio venga corredato da un preventivo studio di impatto acustico, nonché da un'accurata scelta dei materiali e di accorgimenti costruttivi ed impiantistici volti a garantire il rispetto dei limiti sopra indicati.

Per maggiori specifiche sul tema si rimanda alla relazione acustica facente parte degli elaborati della presente variante di Piano.

Si precisa inoltre che, si dovranno rispettare le indicazioni contenute nel parere espresso da ARPAE in data 19/06/2019, con prot. n. 7640, di seguito sinteticamente riportate:

1. *“in merito alla totalità del futuro complesso artigianale / commerciale che si andrà a sviluppare in un futuro, si rimanda e si dovrà obbligatoriamente richiedere (così come già previsto dalle NTA dell’area), in fase di PDC, adeguate documentazioni di impatto acustico al fine di contenere e normare attentamente le emissioni sonore che verranno immesse in ambiente a seguito delle realizzazioni produttive e/o commerciali”;*
2. *“fermo restando la classificazione acustica dell’area (classe V), i singoli interventi dovranno rispettare il limite acustico in immissione di classe IIP”;*
3. *“l’ubicazione di impiantistiche tecnologiche, con particolare riferimento agli scambiatori di calore degli impianti frigoriferi e di condizionamento, dovrà essere prevalentemente in direzione nord”;*
4. *“l’inserimento di una percentuale commerciale da realizzarsi in direzione sud del comparto è da considerarsi preferibile in fase di attuazione, finalizzata anche a fornire un’area cuscinetto alle antistanti previsioni urbanistiche a carattere residenziale”;*
5. *“(…) la piantumazione di essenze arboree e/o arbustive e la realizzazione di superfici permeabili (ad esempio, uso degli autobloccanti) laddove possibile.”;*
6. *“(…)Le superfici a tetto degli edifici possono essere realizzate con materiali dotati di un albedo maggiore, capace di riflettere i raggi solari incidenti a prevenire l’accumulo di calore nelle masse di edificio. Anche l’assorbimento fotovoltaico risulta efficace nella schermatura dei volumi interni.”;*
7. *“... colorazione delle superfici con vernici chiare e parzialmente riflettenti...”;*

## **ART. 13 – VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIO 01**

Le norme sin qui descritte, in variante al Piano Integrato Operativo PIO 01 attualmente vigente, avranno validità stabilita dalla convenzione urbanistica.

In caso di difformità tra i valori numerici di calcolo assunti nell'ambito delle N.T.A. e le indicazioni contenute negli elaborati grafici del presente PIO 01, queste ultime prevalgono su quelli.

## **ART. 14 – DOTAZIONI TERRITORIALI**

Le dotazioni territoriali, eseguite e collaudate, sono state progettate e realizzate in base ai parametri dimensionali (ST e SU) e alle destinazioni d’uso di progetto del PIO 01 attualmente in vigore.

Viste le nuove previsioni progettuali della presente variante di piano che, tra l’altro, prevede la possibilità di introdurre nuovi usi urbanistici rispetto a quelli precedentemente approvati, si stabilisce convenzionalmente che i parcheggi di urbanizzazione primaria, P1, realizzati e collaudati, per una superficie complessiva pari a mq. 13.362,47, vengano imputati, in quota parte, ai lotti edificabili, nella nuova configurazione di progetto, in base alla relativa SU di progetto, come di seguito schematizzato nella tabella che segue:

| LOTTE    | SU                        | QUOTA PARTE DI P1 ATTRIBUITA AL LOTTO |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|
| Lotto 1a | Mq. 18.201                | Mq. 2965,98                           |
| Lotto 1b | Mq. 4.522                 | Mq. 736,88                            |
| Lotto 2  | Mq. 19.759                | Mq. 3219,87                           |
| Lotto 3  | Mq. 19.759                | Mq. 3219,87                           |
| Lotto 4  | Mq. 19.759                | Mq. 3219,87                           |
|          | <b>Tot. SU Mq. 82.000</b> | <b>Tot. P1 Mq. 13.362.47</b>          |

Ogni lotto, come sopra identificato, si porta in dote, pertanto, la superficie di P1 indicata nella tabella sovrastante. All'atto della progettazione degli interventi edilizi previsti, andrà verificata puntualmente la quota di P1 necessaria in base alla SU e alla destinazione d'uso di progetto, così come stabilite dalle vigenti norme di P.R.G. Nel caso in cui le superfici degli standard in dotazione al lotto di intervento indicate in tabella, non fossero sufficienti a coprire la quota di standard richiesta, le superfici aggiuntive necessarie a coprire tale quota andranno reperite all'interno del lotto oggetto di intervento in aggiunta ai parcheggi di P3 previsti dalle norme, al fine di garantire un dimensionamento degli standard complessivi adeguato agli usi previsti in progetto.

In alternativa, e su specifica richiesta del soggetto attuatore, può essere consentita la monetizzazione degli standard richiesti, o parte degli stessi, in luogo di quanto sopra specificato, previa autorizzazione della Giunta Comunale a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti competenti.

#### **ART. 15 - VARIANTI AL PIO 01**

Tutto quanto non compreso nelle presenti NTA e nella convenzione urbanistica costituisce variante al Piano Integrato Operativo e seguirà l'iter procedurale previsto dalla legislazione vigente.