COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

LOCALITA' PIUMAZZO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO
"III COMPARTO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE PIUMAZZO"
(Sub. Ambito n. 65.2 di Piumazzo)

Proprietà: MGM2 SRL
Marco Malaguti

MGM2 SRL
Largo Garibaldi, 2
41100 MODENA
C. F. e P. IVA 02756080368

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
FABRIZIO ZANELLA
321

COLLABORAZIONE ALLA PROGETTAZIONE
geom. Fabrizio Gorrieri

PROGETTO
arch. Fabrizio Zanella

I - PROGETTO URBANISTICO

n.	data	Aggiornamenti
0	08.02.14	*Emissione*
1	09.10.14	*Aggiornamento*
2		

tav. M

Cfranco_MGM2-Piumazzo\CompartoMGM2_2° INTERVENTO\ITER URBANISTICO\PUA_2014\AGGIORNAMENTO PUA sett 2014\PUA_OOUU_sett 2014.pln

Comune di Castelfranco Emilia

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO
"III° COMPARTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE A PIUMAZZO"

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA –

DATI ESSENZIALI:

Intervento: Progetto di strumento urbanistico preventivo in attuazione al P.S.C. sull' area compresa nell'Ambito 65.2 di Piumazzo

Ubicazione: Frazione Piumazzo - Via della Tecnica

Proprietà: MGM2 con sede a Modena in Largo Garibaldi 2

MALAGUTI dr. MARCO nato a Bologna il 13.10.47
res.te a Piumazzo di Castelfranco E. via Per S Cesario,6
cf: MLGMRC47R13A944C

Dati catastali: Proprietà Malaguti Marco: Fg.107 ; Mapp. 622 (parte)

Proprietà MGM2:
Fg. 107
Mapp. 615 – 503 – 495 – 594 – 621 – 623 – 624 (parte)

Progettista: Arch. Fabrizio Zanella
con studio in Modena, via G. Dalton 48 - tel/fax: 059/216826

CARATTERI GENERALI

L'intervento urbanistico progettato intende dare attuazione ad un comparto edificatorio a carattere produttivo definito dal P.S.C. vigente, ubicato a ovest della frazione Piumazzo con accesso da via dell'Industria.

Questo Piano Particolareggiato costituisce l'ampliamento verso sud di un precedente insediamento produttivo attualmente già in gran parte realizzato.

L'estensione di comparto, di forma regolare, ha una **Superficie territoriale reale rilevata in loco di complessivi mq 18.784.**

PREMESSE

La presentazione del PUA è stata autorizzata a seguito della Valutazione Preventiva n. 8/2010 del 02/03/2010 rilasciata il 31/1/2012 prot.3157 e alla successiva istanza sempre agli atti prot. 24915 del 11/08/2012 e del. di G.C. 231 del 28/12/2013.

Successivamente a tale determinazione, su indicazione dell'Amm. Comunale si è concordato di ritornare alla soluzione progettuale che prevede la realizzazione della strada di collegamento dell'attuale via Della Tecnica con la via Muzza Corona nella parte a nord così come previsto dal precedente PRG e dal Piano Particolareggiato denominato *"Secondo comparto industriale ed artigianale di Piumazzo"* approvato e convenzionato nel 2002. Con il presente PUA si intende portare a compimento anche gli impegni assunti in tale convenzione.

Il presente PUA oltre all'intervento all'interno del comparto definito dall'ambito 65.2 prevede la realizzazione a carico dei lottizzanti, di opere fuori comparto che comprendono oltre alla realizzazione della viabilità di collegamento alla via Muzza Corona, anche la realizzazione della rotonda inizialmente prevista in parte nell'ambito 61.3 e in parte sull' area di proprietà comunale attigua e ora da ritrovarsi totalmente nella parte antistante dello Scolo Muzza.

Si fa presente che per la realizzazione dell'ultimo tratto della strada fuori comparto l'Amm. Comunale dovrà ottenere la disponibilità dell'area necessaria identificata dai mapp. 404-429 di proprietà del Sig. Massimo Malaguti e dal mapp. 506 di proprietà del Sig. Marco Malaguti.

L'area oggetto dell'intervento è attraversata da un oleodotto militare, di competenza dell'Aeronautica Militare (1° Reparto Genio A.M. di Milano), la quale contrariamente a quanto dichiarato su specifica istanza presentata il 19/12/2008, oggi non consente più lo spostamento della condotta; pertanto stante la distanza minima (6 m.) da rispettare nella costruzione degli edifici, la superficie coperta realizzabile viene considerevolmente ridotta. Per questo motivo al fine di recuperare la possibilità di realizzare parte della superficie realizzabile a terra, il limite di comparto dell'intervento è stato spostato di 6 m verso est, producendo un aumento della St di 415 mq. Si fa notare che la maggior area inclusa nel Piano viene di fatto destinata ad area a verde di U2 da cedere al Comune al fine di

realizzare la barriera a verde di mitigazione richiesta dalla Provincia in sede di controdeduzioni all'approvazione del PSC.

INDIRIZZI PROGETTUALI

Il piano in oggetto è stato progettato in continuità con l'assetto urbanistico della zona industriale esistente e ad esso attigua, in ottemperanza alle indicazioni già contenute nella Valutazione Preventiva

La viabilità principale è costituta dal prolungamento dell'esistente via dell'Industria, asse nord-sud, che confluisce in un ortogonale nuova strada di lottizzazione, asse est-ovest, previsto per collegarsi direttamente con la via Muzza Corona, e quindi consentire un secondo accesso all'insediamento industriale, senza necessariamente attraversare il paese.

Sui lotti così formatisi si prevede la realizzazione di n.2 corpi di fabbrica unitari, disposti parallelamente agli assi viari, suddivisi in unità funzionali (capannoni), distribuiti a schiera, di diverse pezzature e di altezze pressoché uniformi.

I caratteri architettonici e tipologici dell'edificato saranno quelli classici dell'edilizia produttiva, cercando di dare uniformità e corretta composizione all'assetto generale, adottando materiali e cromie omogenei, nel rispetto del contesto urbano nel quale l'intervento si colloca.

I parcheggi pubblici sono stati ricavati a lato della strada, distribuiti in modo omogeneo e proporzionale alle aree occupate dagli insediamenti produttivi, tenendo debitamente conto delle modularità degli accessi carrai delle singole unità; i quali saranno evidenziati e protetti, ai lati, da aiuole alberate. L'intervento prevede la realizzazione di sei accessi carrai su via Della Tecnica, ciò comporta la soppressione di alcuni posti auto previsti nel II° comparto industriale. La riduzione dei posti auto mantiene comunque il numero minimo richiesto dalla normativa allora vigente, in quanto i p.a. dovevano essere computati in rapporto alla SU convenzionata, SU che non è stata realizzata per circa 5000 mq. corrispondenti a 50 p.a. (1 p.a ogni 100 mq di SU).

Le aree di urbanizzazione secondaria sono state accorpate al margine sud ed est del comparto, così da formare una cospicua fascia di separazione e filtro tra la zona produttiva e la zona agricola. L'area a verde una volta piantumata con alberature ad alto fusto darà origine alla barriera a verde di mitigazione richiesta dalla Provincia.

Impianti a rete

L'insediamento è già sostanzialmente dotato degli impianti a rete che risultano anche adeguatamente dimensionati, secondo le vigenti normative in materia. Il prolungamento degli impianti a rete nel breve tratto di strada da realizzare tra i due capannoni in progetto non presenta particolari problemi. Fa eccezione la fognatura delle acque bianche, per la quale è stato rilevato un periodico problema di deflusso in concomitanza con intensi eventi piovosi. Il problema di deflusso riguarda la parte a nord della via dell'industria ,oltre la via per S. Cesario, dove la condotta proveniente dalla zona industriale confluisce nel fosso in aperta campagna.

Dal rilievo effettuato è stato constatato che nella condotta acque bianche posta al termine di via Dell'Industria nell'incrocio con via Della Tecnica confluisce anche il fosso di campagna che raccoglie le acque della zona agricola posta a sud del comparto in oggetto.

Tale adduzione contribuisce in maniera sostanziale alle esondazioni a nord della zona industriale. Con il presente progetto si propone di risolvere o almeno ridurre il problema convogliando sia le acque superficiali del comparto che quelle provenienti della campagna a sud, in un nuovo fosso di scolo che confluisce nello Scolo Muzza all'altezza della prevista rotonda. Il fosso si prevede di realizzarlo interamente all'interno dell'area di proprietà MGM2 previo parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino della Regione E.R. in quanto competente.

DATI URBANISTICI

DESTINAZIONE DI PRG E PARAMETRI DI PIANO :

L'area del comparto è classificata dal P.S.C vigente come "ambito n°65 APC.c *"Ambito consolidato specializzato per attività produttive comunali"* - art.68 delle norme di PSC e Capo 4.3, art. 4.3.3 del RUE.

con i seguenti parametri urbanistici:

- *Indice Uf:* *0.65 mq/mq SF*
- *Verde di U2* *0,10 mq/100mq ST*
- *Parcheggi P1.* *0,05mq/100mq ST*

PARAMETRI DI PROGETTO

Si riassumono di seguito i parametri Urbanistici previsti dal piano in progetto:

PARAMETRI URBANISTICI			
	DA P.S.C.	IN PROGETTO	DIFFERENZE +/-
Sup. territoriale	18.369 mq.	18784 mq.	+ 415
Sup. Complessiva Snt	0,65 mq Sf	9.666	
Sup. fondiaria	/	14.870 mq.	/
Parcheggi U1 0,05 mq /100 mq. S.T.	939 mq. = 37 p.a.	1.050 mq. = 42 p.a.	+ 111 mq.= +5 p.a.
Aree U1	/	2.020 mq.	/
Aree U1 fuori comparto	/	4.211 mq.	/
Verde di U2 = 0,10 ST	1.878 mq.	1.894 mq.	+ 16 mq.
Verde di U2fuori comparto	/	9.710	/

STANDARD DI PARCHEGGIO

I parcheggi richiesti dalle normative vigenti, riguardano i parcheggi di tipo P1 ad uso pubblico ricavati ai lati delle strade di lottizzazione, mentre i posti auto pertinenziali P3, saranno definiti in ogni singolo lotto, secondo la destinazione d'uso dell'edificio, in ottemperanza alle N.T.A. di P.R.G, in sede di presentazione delle singole concessioni edilizie.

Quanto descritto è più dettagliatamente leggibile negli elaborati grafici e documentali allegati .

Modena, 17/02/2014

IL PROGETTISTA

Arch. Fabrizio Zanella