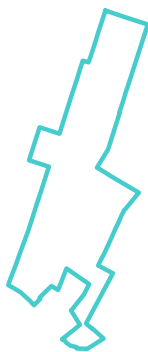




c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma



CONTRODEDUZIONI

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI PARMA

Via Spezia - Località Scarzara
43126 PARMA

PROPRIETA'

GRENTI S.p.A.
Via Guglielmo Marconi, 6
43046 Solignano PARMA

TRANCERIE EMILIANE S.p.A.
Strada Manara, 22
43126 PARMA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

**NUOVO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO**

**DIREZIONALE LA SPEZIA
SUB-AMBITO 21.S1**

VARIANTE al PUA "SubAmbito 21.S1 - Direzionale La Spezia"
Approvato DCC 36/2012 del 25.10.2012

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
DI VARIANTE**

0093.CNV.G05

data

Dicembre 2023

CNV_PUAI_A1.1_RT.pdf

tavola

A 01.1

Gruppo di progettazione

Sub Comparto A

Progetto Urbanistico e Architettonico

STUDIO ARCHITETTO FERRARI ALBERTO

Via Salvo D'Aquisto , 1 - 43121 PARMA - Tel. +39 0521 289.921

Sub Comparto B

Progetto Architettonico

STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI

Via Domenico Galaverna, 9 - 43044 Collecchio PR - Tel +39 0521 802.721

Progetto Reti Tecnologiche

STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI

Via Sandro Pertini , 12/A - 43123 PARMA - Tel. +39 0521 463.882



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “DIREZIONALE LA SPEZIA”

PROGETTO PER UN NUOVO INSEDIAMENTO DIREZIONALE, RICETTIVO, COMMERCIALE

SUB - AMBITO 21.S1

**COMUNE DI PARMA
PROVINCIA DI PARMA**

SINDACO: MICHELE GUERRA

ASSESSORE ALL'URBANISTICA: CHIARA VERNIZZI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

SUB COMPARTO A

PROGETTO URBANISTICO E ARCHITETTONICO STUDIO ARCHITETTO ALBERTO FERRARI

PROGETTO RETI TECNOLOGICHE:

SUB COMPARTO B

COORDINAMENTO PROGETTO: STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI

PROGETTO ARCHITETTONICO: STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI

PROGETTO RETI TECNOLOGICHE: STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l.art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

INDICE

PREMESSA	2
01 DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DEL P.U.A. “DIREZIONALE LA SPEZIA”	3
02 CRITERI PROGETTUALI ADOTTATI	6
02.1 PRINCIPI GENERALI.....	5
02.2 VALUTAZIONE DEL TRAFFICO INDOTTO.....	5
03 PREVISIONI PROGETTUALI	6
03.1 STRADE E PARCHEGGI.....	7
03.2 SISTEMAZIONI A VERDE	7
04 COPERTURA VEGETAZIONALE	7

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 1

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

PREMESSA

Il Pua denominato “Direzionale La Spezia” è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Parma n. 36 del 25/10/2012; alla luce delle mutate condizioni economiche, patrimoniali e del quadro normativo le aree inserite all'interno del comparto avvenute in questi anni i soggetti attuatori hanno presentato in data 14 ottobre 2021 richiesta di variante al piano con contestuale variante al Poc.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017 (01/01/2018) che ai sensi dell'articolo 4 non consente varianti agli strumenti urbanistici sovraordinati come da comunicazione P.G. 24/12/2021.0220679.E; il progetto di variante così come concepito non ha potuto trovare compimento.

Si è pertanto provveduto a redigere un progetto di variante al PUA a suo tempo approvato che, seppur condiviso da entrambe le proprietà, interessa solo il sub-comparto A.

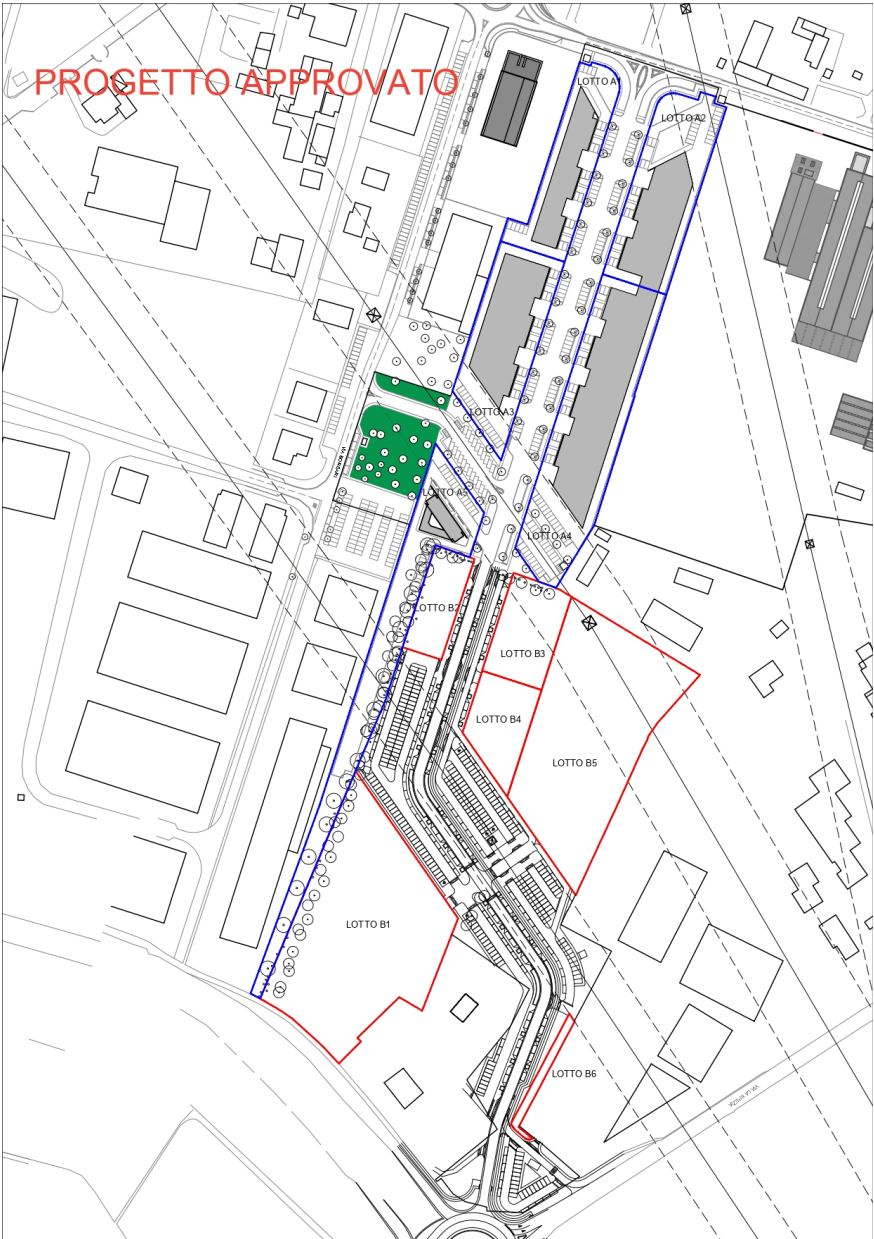


Fig. 1

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 2



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l.art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

01 DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.U.A. “DIREZIONALE LA SPEZIA”

Il progetto approvato con Delibera del C.C. n. 36 del 25/10/2012, prevedeva una viabilità interna al comparto che divideva longitudinalmente l'intera area in più lotti edificabili, in particolare l'impianto planimetrico del Sub Ambito A era diviso in 5 lotti distinti (fig.1); inoltre questo impianto viabilistico, proveniente dalla tangenziale sud, andava ad immettersi direttamente su Strada Manara.

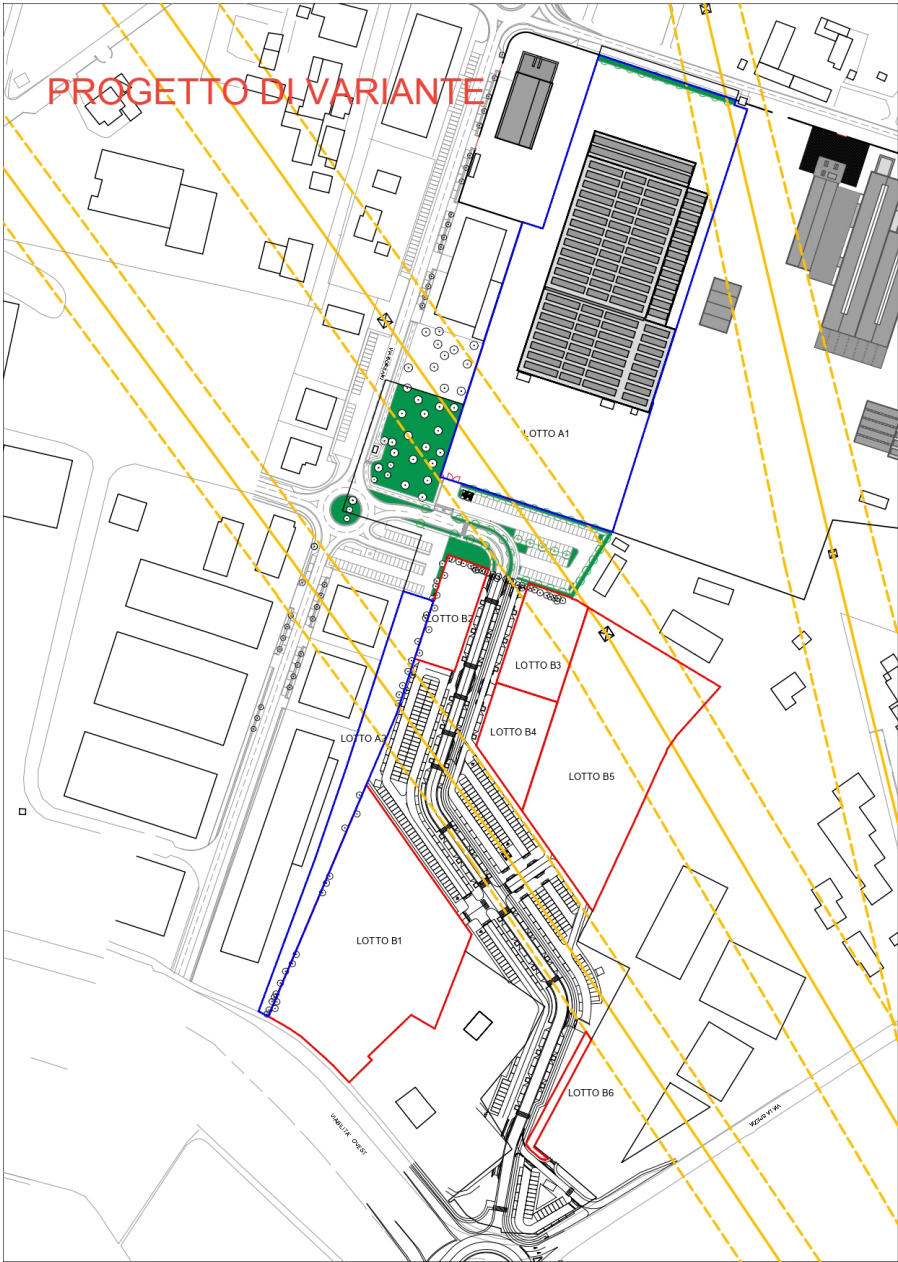


Fig. 2

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 3



Fig. 3

Recentemente le Trancerie Emiliane hanno acquistato, dal precedente soggetto attuatore, il sub-comparto A il quale confina sia a est che a ovest con aree di proprietà degli stessi e pertanto, con la variante al PUA, si propone l'individuazione di un grande lotto collegato all'area industriale esistente.

La nuova viabilità prevista deviando verso ovest in corrispondenza del confine dei due sub-comparti si innesta su via Borsari con una rotatoria posta in corrispondenza dell'incrocio con via Luciani consentendo di mantenere un grande lotto fondiario a nord dove concentrare la volumetria edificabile per poter realizzare l'ampliamento dedicato alla produzione di motori per la mobilità elettrica di Trancerie Emiliane S.p.A (fig. 2).

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo sistema viabilistico quale elemento di unione ed integrazione tra i due sub-comparti, definito quindi secondo un disegno unitario, ma attuabile anche per stralci differiti nel tempo che, collegando la viabilità principale del comparto con via Borsari, ne consolida la funzione di asse portante dell'intera viabilità di questa parte di città.

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 4

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

La realizzazione del sovrappasso della ferrovia Pontremolese infatti ha permesso di collegare direttamente via Borsari a via Martiri della Liberazione e quindi alla tangenziale sud consentendo al traffico pesante di raggiungere il quartiere Manara-Pontasso e i fabbricati industriali di strada Manara senza passare da via Spezia.

Le aree sistemate a parcheggio piantumato e le aree verdi si concentreranno lungo la viabilità di progetto, all'interno delle fasce vincolate.

Alla luce della nuova viabilità di variante, il sub comparto A risulta suddiviso in 2 lotti:

a nord il lotto A1 dove viene concentrata tutta la capacità edificatoria e a sud il lotto A2 di forma allungata con nessuna possibilità edificatoria.

Questa variante prevede che anche il sub-comparto A non utilizzi il 20% di s.l.u. aggiuntiva da art.10 comma 10 (NR01 PSC), pertanto la quantità totale è quella consentita dalla scheda tecnico-normativa 21S1 al netto della SLU aggiuntiva suddetta.

L'attenzione per la rete ecologica locale, seppure non troppo invasiva in tale ambito, si esplicita mediante alberature e arredo della viabilità di progetto e dei parcheggi.

La presenza di edifici di interesse testimoniale con relativa area di pertinenza posti in prossimità del confine nord del comparto ha reso opportuna la realizzazione di una fascia alberata posta su area privata con funzione di filtro e mitigazione del nuovo insediamento produttivo.

La nuova rotatoria di via Borsari si sovrappone in parte (fig. 4) al parcheggio pubblico e ad alcune aree verdi del piano particolareggiato Manara-Pontasso rendendo necessario il reperimento di superfici equivalenti nel sub-comparto per la loro compensazione (vedi Tav. D03.1A).

Tutte le reti tecnologiche previste dal piano approvato seguiranno la nuova viabilità e si collegheranno alle reti esistenti su via Borsari e via Luciani (tavole E).

Il Sub-comparto B non viene interessato dalle previsioni di questa variante mantenendo tutte le indicazioni e prescrizioni approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 25/10/2012.

02 CRITERI PROGETTUALI ADOTTATI

02.1 PRINCIPI GENERALI

I principi insediativi che regolano il progetto di PUA "DIREZIONALE LA SPEZIA", da cui dipenderanno le modalità architettoniche, costruttive e tipologiche dei fabbricati, si differenziano a seconda del sub-comparto di intervento.

All'interno del Sub-comparto A la nuova edificazione prevista sarà caratterizzata dall'ampliamento delle Trancerie Emiliane come meglio descritti negli elaborati di dettaglio relativi agli schemi tipologici.

02.2 VALUTAZIONE DEL TRAFFICO INDOTTO

Viste le mutate condizioni si è reso indispensabile redigere un nuovo studio delle condizioni di traffico indotto dal nuovo insediamento, più esaurientemente descritta nell'apposita relazione facente parte integrante dei documenti progettuali, in grado di fornire gli elementi tecnico-numerici per meglio definire le scelte progettuali soprattutto legate alla viabilità.

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 5

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l.art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

03 PREVISIONI PROGETTUALI CIRCA LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto relativo al PUA è stato progettato sulla base della verifica ed il rispetto di quanto sopra riportato e sulla scorta delle indicazioni della Scheda Tecnico Normativa 21 S1.

Il progetto è concepito a scala urbanistica e troverà la definizione definitiva ed esecutiva nel successivo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dei sub-comparti.

Essendoci la possibilità che le opere di urbanizzazione dei due sub-comparti non vengano attuate contemporaneamente così come previsto dal PUA approvato ovvero che le urbanizzazioni del sub-A possano essere realizzate precedentemente a quelle del sub-B è prevista una possibile modifica temporanea alla viabilità (fig 4) che garantisce una buona fruibilità al sub-A anche senza la realizzazione delle opere legate al sub-B

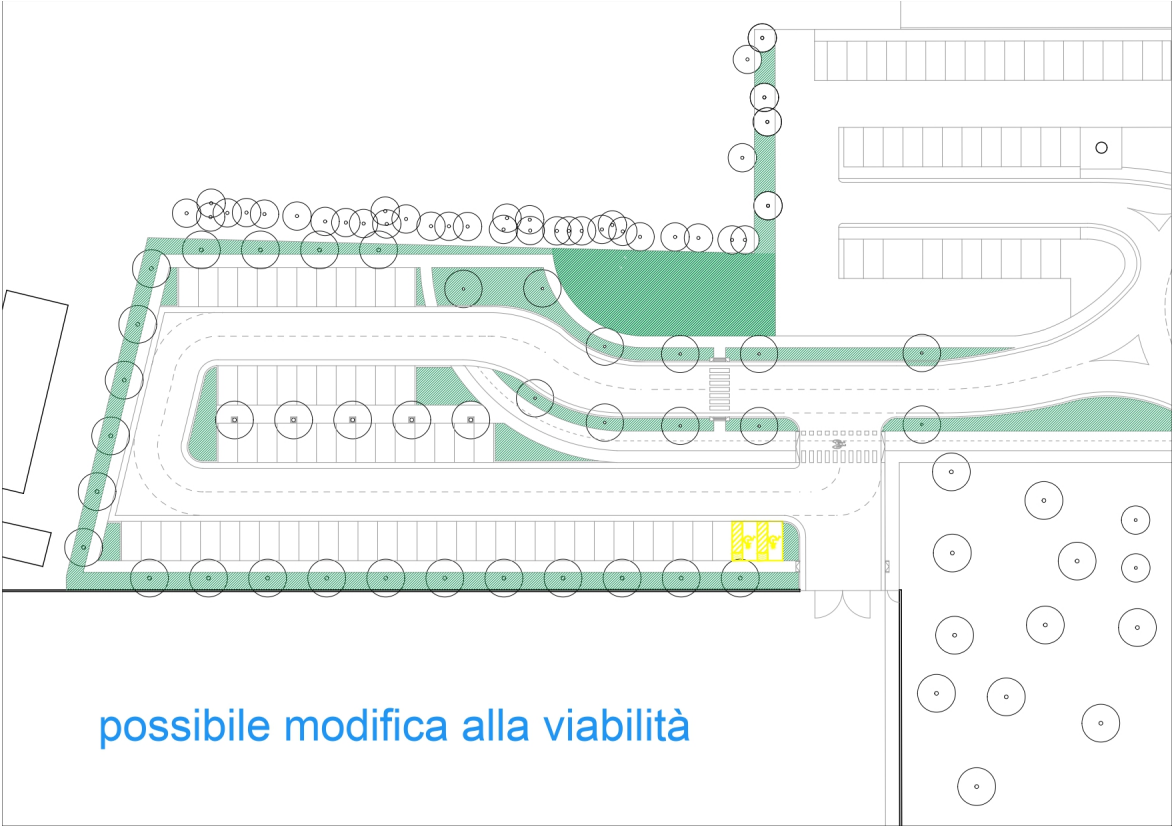


Fig. 4

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 6

c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l.art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

03.1 STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI

Le opere relative la sistemazione stradale prevedono l'eliminazione della viabilità centrale, lasciando spazio ad un grande lotto che assorbe l'intera capacità edificatoria del Sub A, in modo da connettere direttamente il Sub comparto B con via Borsari e Via Luciani mediante un'intersezione con rotatoria e la conseguente nuova sistemazione dei parcheggi pubblici.

Le sezioni stradali saranno progettate in accordo con i Settori competenti dell'Amministrazione Comunale, a norma del "Decreto 5 Novembre 2001-Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

I parcheggi pubblici saranno realizzati secondo quanto previsto dagli elaborati di PUA, dalle NTA del RUE di riferimento e in accordo con quanto richiesto dai Settori competenti dell'Amministrazione Comunale.

03.2 SISTEMAZIONI A VERDE

Le aree sistemate a verde indicate negli elaborati di progetto allegati si configurano come arredo della viabilità di progetto ed elemento di mitigazione degli impatti soprattutto nelle porzioni perimetrali del comparto.

Il sistema del verde è mediato sulla scorta delle indicazioni previste dalla scheda tecnico normativa.

Nel progetto di variante sono previste due fasce alberate di mitigazione una su terreno privato posta sul limite meridionale del comparto l'altra su suolo pubblico lungo il margine est del nuovo parcheggio di standard.

La scelta delle specifiche essenze e le modalità di collocazione ed impianto dovranno essere conformi a quanto specificato nel "Regolamento del verde pubblico e privato". Deve infine essere previsto idoneo impianto di irrigazione goccia a goccia, localizzato solo nelle alberature e negli arbusti, al fine di garantirne il pieno attecchimento.

04 COPERTURA VEGETAZIONALE

Il sistema informativo Forestale della Regione Emilia Romagna classifica l'area di proprietà del comune di Parma posta ad ovest del comparto lungo via Borsari come "bosco non governato o irregolare di Robinia Pseudoacacia".

Il progetto di variante prevede la realizzazione lungo i margini di questo terreno di un marciapiede e di una pista ciclabile. Via Borsari è già dotata di marciapiede stradale, anche se in precario stato di conservazione, al quale il progetto prevede di affiancare verso est un percorso ciclabile che, come evidenziato da dalle fotografie n.1 e n. 2 e dalla planimetria n. 6, non interferisce con le alberature presenti.

La ciclabile con affiancato il percorso pedonale prosegue lungo il margine sud del parcheggio pubblico esistente (fotografia n. 3) sovrapponendosi al marciapiede presente e occupando parzialmente l'area ora destinata a parcheggio.

Si ritiene pertanto che il progetto non pregiudichi in alcun modo la copertura vegetazionale presente.

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 7

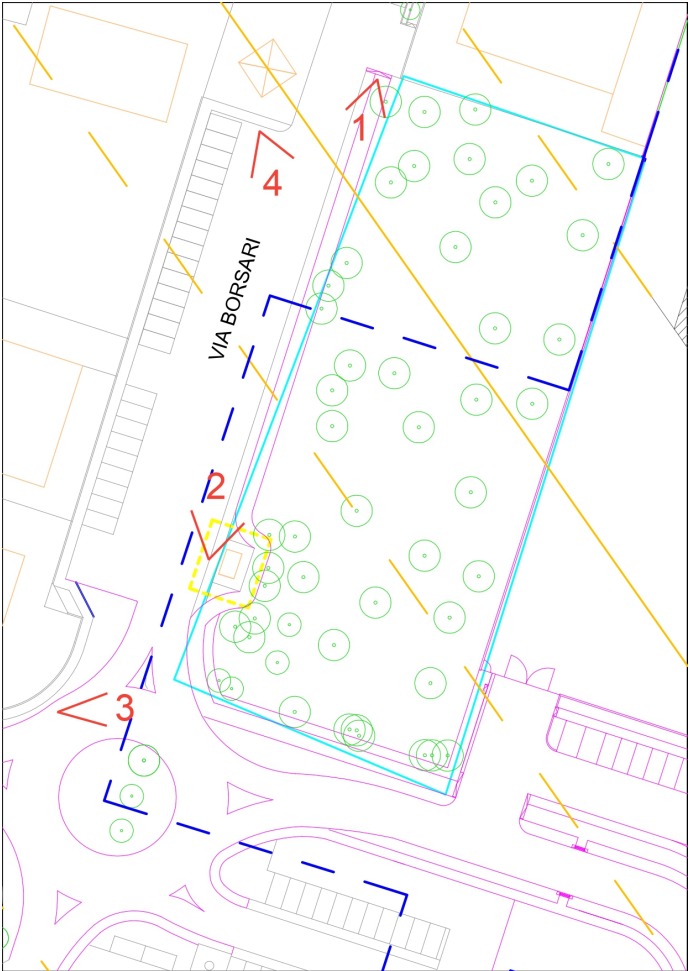


Fig. 5



foto 1



foto 2

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 8



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274611.E Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi del l'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma



foto 3



foto 4

Parma dicembre 2023

architetto Alberto Ferrari

DIREZIONALE LA SPEZIA - 21.S1			Dicembre 2023	RELAZIONE TECNICA
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATA	PAGINA 9