

**COMUNE DI CORREGGIO**

**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**P.P.135**

**Via Fornacelle - Fosdondo**

**RELAZIONE DI PROGETTO**

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

Il comparto in oggetto è situato nel Comune di Correggio, nella frazione di Fosdondo, nella zona retrostante (a nord) della sede fiscale ed operativa della ditta NIAL NIZZOLI S.R.L., delimitata da via Fosdondo a sud, da via Fornacelle a est, dagli edifici a carattere produttivo-artigianale di via Bellelli a ovest e dalle abitazioni situate su via Del Sarto a nord. Il sito, di proprietà della ditta NIZZOLI IMMOBILIARE S.R.L., risulta essere oggi terreno agricolo. Il comparto si estende su una superficie territoriale, misurata in loco tramite rilievo topografico, di 25.553 mq, ed è catastalmente identificato al Foglio 20 mapp.li 273 - 283 - 48 - 49.

Dal punto di vista urbanistico, l'area è individuata dal P.R.G. del Comune di Correggio come zona D.3 - Industriali e artigianali di espansione, con la sigla PP135.

## **OBIETTIVI DEL PROGETTO**

L'obiettivo del progetto consiste nella realizzazione di una nuova urbanizzazione per ricavare n.7 lotti edificabili e tutte le relative opere necessarie come da scheda normativa. All'interno del comparto le destinazioni d'uso consentite, risultano come di seguito indicato:

- Usi: b2.11, b3.3, c1, c2, c2bis, c4, c5, c7, c8, g3, b2.1, b2.2, b2.3, b2.4, b2.9, b4.6, b4.6bis, b4.7, b4.9, con esclusione dell'industria estrattiva e di quelle nocive di qualsiasi genere e natura, secondo certificazione della A.U.S.L. competente.

Le scelte operate sono volte a trasformare completamente il comparto con la formazione di aree sia ad uso pubblico (oggi inesistenti) che private, fortemente integrate tra loro, anche tramite la realizzazione di spazi privati ad uso pubblico, conferendo una elevata qualità urbanistica ed

ambientale dell'insediamento stesso, dotato di parcheggi pubblici ed aree a verde.

## SOLUZIONI PROGETTUALI

L'impostazione urbanistica del progetto è volta al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti, in considerazione delle "condizioni al contorno" del comparto, nel rispetto dei più moderni criteri di progettazione finalizzati ad una generale qualità urbana, quali la presenza di aree verdi interne all'insediamento, la formazione di collegamenti pedonali e ciclabili, la disciplina della viabilità carrabile con elementi che limitano la velocità di scorrimento, la presenza di parcheggi uniformemente distribuiti e illuminazione ad alta efficienza energetica a LED.

Il progetto prevede la realizzazione di una via di scorrimento carrabile principale, di larghezza minima 10 m, con accesso da via Fornacelle, attraverso la quale sarà possibile accedere ai lotti e una strada ad anello più stretta (6,50 m) per il raggiungimento dei parcheggi.

A nord del comparto saranno insediati n.5 lotti, mentre altri due lotti saranno inseriti a sud, sul retro dell'attuale sede di NIAL NIZZOLI SRL, per un totale di n. 7 lotti complessivi.

Tutti i lotti saranno raggiungibili a piedi attraverso la realizzazione di percorsi protetti, quali marciapiedi e ciclopedonali.

Le aree verdi saranno distribuite in modo omogeneo all'interno dell'area. A est del comparto sarà creata una barriera naturale per schermare gli edifici di nuova realizzazione da via Fornacelle, con la creazione di un rilevato di altezza di 1,80 m, sul quale verrà piantumato un filare di alberi di medio fusto. Sul perimetro nord-ovest del comparto sarà assicurata una fascia di rispetto di m 3,00 dai fossi di confine, al fine di consentire la

manutenzione delle sponde anche con mezzi meccanici. Il fosso situato ad ovest, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, sarà tombato previa approvazione da parte del Consorzio stesso. La schermatura del comparto sarà garantita dalla piantumazione di alberi ad alto fusto (*Fraxinus Excelsior*) a distanza di 6-8 m, ad integrazione delle essenze esistenti, sia sul lato nord che sul lato ovest, come richiesto dall'art. 70 del P.R.G.

La quota altimetrica delle strade rimarrà la medesima di quella esistente su via Fornacelle, per poi alzarsi fino a +1,10 m in corrispondenza dell'accesso ai lotti 1,3,4 e 5.

Trattandosi di un'area prettamente produttiva-artigianale, in cui si prevede un maggior afflusso di automezzi rispetto ai pedoni, i percorsi veicolari avranno la precedenza sui percorsi pedonali e ciclabili per cui, in corrispondenza dell'accesso ai lotti, saranno i marciapiedi a raccordarsi all'asfalto e non il contrario.

I parcheggi pubblici saranno ben distribuiti:

- sarà predisposta una zona per la sosta delle auto immediatamente all'ingresso del comparto su via Fornacelle, nord-est, in prossimità del lotto 7;
- una zona di sosta per i mezzi pesanti è prevista, invece, sul lato opposto della carreggiata, nella zona sud-est del comparto, a ridosso della stessa;
- più ad ovest, fra i lotti 1,2 e i lotti 3,4,5,6 saranno realizzati i parcheggi auto residui.

I parcheggi saranno allo stesso livello altimetrico della strada e saranno realizzati con autobloccanti cavi filtranti in cls, tipo garden.

Le zone in corrispondenza degli attraversamenti pedonali saranno dotate di apposita segnalazione verticale e orizzontale.

Saranno realizzate le nuove reti tecnologiche di acqua, energia elettrica, telefono e fognature come da prescrizioni degli Enti gestori, in particolare vengono separate le reti

di fognatura, con l'adozione dei sistemi di sedimentazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA ed AUSL.

Nell'ambito del presente piano la ditta Nizzoli Immobiliare srl si impegna ad operare il tombamento del tratto di via Fornacelle compresa tra via Fosdondo e l'accesso al nuovo comparto, al fine di ampliarne la carreggiata e consentire uno scorrimento più agevole dei mezzi pesanti che, inevitabilmente, la percorreranno.

## **PLANIVOLUMETRICO E DESTINAZIONI D'USO DEI FABBRICATI RISPARMIO ENERGETICO**

Il progetto planivolumetrico dell'intervento si compone di edifici a carattere artigianale, con tipica struttura a telaio prefabbricata in ferro o in c.a., con altezza massima inferiore a 10,50 m, eccezione fatta per eventuali volumi tecnici ed eventuali macchinari destinati alla movimentazione ed immagazzinamento automatico, i quali potranno avere altezza massima di m 18, come da prescrizioni di P.R.G.

La destinazione d'uso principale sarà di tipo artigianale, con le relative attività direzionali di servizio, con lotti singoli aventi superficie inferiore ai 3.000 mq, come da prescrizioni di P.R.G., con la possibilità, qualora ce ne fosse la necessità, di accorpamenti fra lotti confinanti.

In questo caso la fascia di edificabilità sarà una unica circoscritta a quelle dei lotti singoli, e l'intervento edilizio dovrà essere oggetto di un progetto unitario.

Saranno piantumati nelle aree verdi e nelle aiuole dei parcheggi 46 piante a medio fusto di specie autoctona aventi h min di 3 ml, oltre ad ulteriori 18 piante ad alto fusto sul perimetro nord e ovest del comparto, a schermatura dello stesso.

Sarà presente, sul lato est del comparto, in adiacenza al lotto 7, una vasca a cielo aperto per mitigazione

dell'impatto delle acque piovane sulla rete fognaria esistente, come previsto dall'art. 70 del PRG.

Novellara, lì 28/08/2020