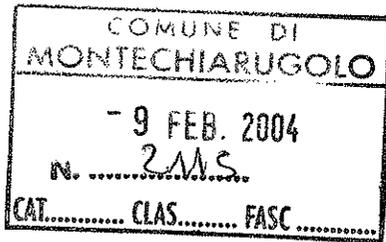


# RELAZIONE VARIANTE 1



VARIANTE APPROVATA CON  
 DELIBERA n. 3 DI C.C. DEL  
 22/01/2004

Il responsabile di Settore  
 Geom. Luciano Chiodi

SOGGETTI ATTUATORI:	
AVANZINI GIANNI E MARIO	
GROSSI CLEMENTINA	
via Solari, Montechiarugolo	
CAROLI GIORGIO	
via Trivulzio 8, Montechiarugolo	
TORLASCHI ENRICO	
via Torelli 2, Montechiarugolo	

PROGETTO:  
 VARIANTE URBANISTICA AL  
 PIANO PARTICOLAREGGIATO  
 DI INIZIATIVA PRIVATA  
 DENOMINATO "AVANZINI"  
 IN ZONA DI ESPANSIONE  
 C2 IN MONTECHIARUGOLO

VARIANTE URBANISTICA N° 1

PROGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO:

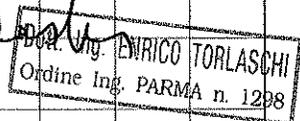
99\_126\_DFT\_R01\_VAR01

SCALA:

PROGETTAZIONE:

Dott. Ing. Enrico Torlaschi  
 studio di ingegneria

Via Torelli n° 2 - Montechiarugolo  
 tel./fax 0521 686765



VAR. 1: Emissione:	giugno 2003
PROG Revisione 2:	maggio 2002
PROG Revisione 1:	settembre 2001
PROG Data emissione:	aprile 2001

Nel presente elaborato sono riportate:

- la relazioni illustrative del progetto di PP presentato nel maggio 2002 (lettera A)
- la relazione illustrativa di variante presentata nel giugno 2003 (lettera B).

## A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROGETTO APPROVATO (maggio 2002)

### 1. STATO DI FATTO

L'area è sita in Montechiarugolo, in adiacenza a via Solari, e confina a Nord con terreno agricolo a parte dell'area del campo sportivo, a Est con lotti di villette mono e bifamiliari esistenti e via Solari, a Sud con lotto edificato e terreno agricolo, a Ovest con terreno agricolo.

Delle tipologie edilizie esistenti, e confinanti con la zona P.P., si riporta un rilievo fotografico (elaborato R02) che evidenzia la varietà delle forme ed un'omogeneità di volumi (dimensioni planimetriche e altimetriche analoghe).

L'area presenta un marcato acclivio con pendenza massima del 10% e dislivello massimo di circa 7 metri.

Secondo il PRG l'area ricade nella "zona di espansione C2", soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata.

La superficie territoriale individuata dal PRG è pari a 10.076 mq.

### 2. PROGETTO

L'area interessata dal presente piano particolareggiato comprende il territorio che ricade nella "zona di espansione C2" e parte del territorio contiguo, area quest'ultima che costituirà verde privato di pertinenza delle abitazioni e in parte verde pubblico.

#### 2.1. Estensione dell'area di Piano Particolareggiato

Considerate le disomogeneità riscontrate nell'individuazione del perimetro di intervento a seguire si descrivono per punti le varie considerazioni che hanno indotto alla definizione del perimetro di progetto.

La prima incongruenza si è verificata tra i dati desunti dalle mappe catastali e relative visure ed il rilievo topografico effettuato in sito. Come riscontrabile dalla Tavola U01 esistono disomogeneità tra i confini catastali e le recinzioni esistenti. La differenza percentuale tra le misure di rilievo e quelle catastali rientrano comunque nei limiti imposti dal Codice Civile.

La seconda incongruenza riguarda l'indicazione della superficie territoriale assegnata da PPA e da PRG.

Il perimetro di intervento di zona C2 *descritto* nel PPA ha un'estensione di 9.990 mq.

Il perimetro di intervento di zona C2 *individuato dalla cartografia di PRG* ha un'estensione reale di 10.076 mq.

Si ritiene corretto, in caso di discordanze tra PPA e PRG fare riferimento alle indicazioni di PRG, pertanto per il calcolo della superficie utile e di tutti gli standard urbanistici si è considerata una superficie territoriale di 10.076 mq.

La superficie di PRG è stata desunta riportando le misure dei lati Nord e Sud del perimetro, appoggiandosi sul lato Est (individuato dalle recinzioni, lato Ovest dei lotti esistenti su Via Solari).

Per la superficie di progetto si è proposto un piccolo allargamento del perimetro su lati Ovest e Nord che corrisponde ad un'estensione di 1500 mq, per un'estensione complessiva di piano di 11576 mq.

L'aggiustamento di perimetro proposto trova giustificazione nello studio urbanistico di piano particolareggiato, che è certamente la fase più indicata per sviluppare nel dettaglio la distribuzione urbanistica, le tipologie edilizie, e, in funzione delle valutazioni progettuali, per proporre aggiustamenti di perimetro funzionali al migliore disegno urbanistico. In effetti, anche le leggi urbanistiche regionali prevedono la possibilità di rettifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle aree, a maggior ragione se non si prevede incremento di carico urbanistico, come è il caso in progetto.

L'esigenza di allargamento del perimetro è dettata da valutazioni di estetica e di rispetto del contesto urbano circostante, nonché dell'adiacenza dell'area in progetto ad una zona soggetta a Piano di recupero. Tali considerazioni si ritiene siano da considerare di pubblica utilità, poiché un intervento edilizio non rispettoso di un centro storico sarebbe certamente lesivo del pubblico interesse.

Analizzando gli indici attribuiti dal PRG in termini di capacità edificatoria e di altezza massima dei fabbricati, sarebbe infatti possibile proporre una tipologia edilizia di fabbricati condominiale a tre elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato e sottotetto, soluzione che consentirebbe di destinare maggiori aree ad uso pubblico con il grave danno di una tipologia che non si integra con il tessuto esistente né in termini tipologici, né in termini di altezza dei fabbricati. Inoltre la topografia del sito non consente di realizzare complessi con area di sedime estesa, in quanto tale scelta comporterebbe la formazione di manufatti stradali consistenti e di notevole impatto.

Sulla base di tali considerazioni si è optato per una tipologia edilizia del tipo a villette mono e bifamiliari, e la realizzazione di un condominio a quattro unità immobiliari e due condomini a sei unità immobiliari ciascuno, che mantengono caratteristiche tipologiche simili alle villette esistenti prospicienti la via Solari.

Pertanto, le motivazioni che hanno indotto a proporre una lieve modifica al perimetro si possono così riassumere:

- 1 - ricondurre l'intervento entro una tipologia architettonica di minimo impatto;
- 2 - integrazione della tipologia edilizia nel contesto urbano esistente;
- 3 - realizzazione di un'adeguata viabilità interna;
- 4 - mantenere distanze congrue tra i fabbricati.

Con la presente redazione del progetto si sono inoltre recepite le osservazioni della Commissione Edilizia e Urbanistica e in particolare:

*1 - mantenimento della morfologia del territorio e percezione visiva sulla campagna*  
In relazione a tale osservazione si sono introdotte le seguenti variazioni:

- Si sono ridotti i riporti di terreno abbassando la quota strada e la quota di imposta degli edifici posti a Ovest della strada (verso la campagna);
- Si è rispettata la morfologia del territorio prevedendo per gli edifici a Est della strada (zona a più alta quota) una tipologia a condomini a quattro elevazioni fuori terra (compreso sottotetto), mentre per le case ad Ovest della strada (verso la campagna) si è prevista una tipologia mono e bifamiliare a tre elevazioni fuori terra. Tale scelta progettuale determina un parallelismo tra la linea ideale che congiunge i colmi delle abitazioni poste sui lati opposti della strada e la linea di natural declivio del terreno;
- si è inoltre interrotta la simmetria dei lotti e degli edifici rispetto alla strada variando dimensione e numero dei lotti.

Tali scelte rispondono all'esigenza di non alterare la morfologia del territorio, garantendo un ampio cono di percezione visiva sulla campagna anche per le case poste ad Est della strada (in effetti per tali edifici, riportati alla tavola U08, si sono previste ampie verande sul fronte Ovest al fine di usufruire di tale visuale).

### *2 - 3 Aree verdi e spazi pubblici frammentati, collegamento con il limitrofo F5.*

Considerato l'elevato indice di fabbricabilità previsto dal PRG per l'area C2 di intervento, valutata l'attiguità con uno spazio destinato a zona F5 per il quale sono previsti dal PRG e dal piano particolareggiato in fase di redazione, ampi spazi verdi e bassissima edificabilità (peraltro in adiacenza al fabbricato esistente), è corretto ritenere che la zona F5 costituisca un completamento, in termine di verde, per l'attigua area C2. Pertanto si è prevista una zona a verde pubblico in adiacenza e collegata al più ampio spazio verde della vicina area classificata F5. Tale area, posta sul lato Nord-Est, è stata ricavata diminuendo il numero dei lotti; il collegamento pedonale e ciclabile è garantito da una rampa adiacente lo spazio a verde pubblico.

L'incremento di verde pubblico previsto, compensa in parte il verde privato ricavato sul fronte Ovest della lottizzazione.

### 2.3. Disegno urbano

L'impianto tipologico si identifica con tipologie di villette mono e bifamiliari e di tre condomini.

#### **Parcheggi e viabilità**

L'ingresso alla lottizzazione, ubicato su via Solari, è dotato di doppia corsia per i veicoli, un marciapiede su lato Sud e doppia file di parcheggi che risulteranno utilissimi anche per il centro storico del paese (per le attività legate alla chiesa e agli uffici comunali, nonché per l'uso dei residenti).

La strada interna alla lottizzazione è a doppio senso di circolazione, dotata di marciapiedi su ambo i lati e area di parcheggio su un lato.

Sul lato Nord della lottizzazione sono previste altre due aree a parcheggio.

#### **Verde**

Il verde pubblico è stato previsto in due aree di cui una posta a Sud ed una a Nord, dotato di panchine e gioco bimbi. Tale spazio sarà collegato con la più ampia zona a verde pubblico del vicino F5 mediante una rampa pedonale e ciclabile.

### Spazi privati

La tipologia edilizia prevalente proposta è del tipo villette mono e bifamiliari. Sono previsti anche tre piccoli condomini a quattro e sei unità immobiliari ciascuno, che mantengono caratteristiche tipologiche simili alle villette esistenti prospicienti la via Solari, e a quelle di progetto.

Le tipologie proposte nella tavola U08 "profili longitudinali e sezioni trasversali", e le quote dei locali seminterrati sono indicative e non vincolanti per successive scelte progettuali. Rimane tuttavia un punto fisso il criterio generale di seguire il naturale acclivio del terreno senza eccedere nel riporto di terreno e opere di sostegno.

Sarà pertanto compito dell'U.T. comunale e della Commissione Edilizia controllare che i singoli progetti di Concessione Edilizia rispettino tale impostazione. } w'anno

### Fognature

La fognatura acque bianche confluirà nel canale della Spelta, come già concordato con il Consorzio di Bonifica Parmense. Le acque nere confluiranno in pubblica fognatura in prossimità del convento Salesiani, a lato di via Parma in corrispondenza del ponticello sul Rio delle Zolle. Sono già stati presi accordi con il Servizio Provinciale di Difesa del Suolo, che gestisce il Rio Delle Zolle, per le modalità di attraversamento. Il percorso fognario è illustrato sull'allegato alla tavola U09.

### Impianto normativo

Le Norme Tecniche di Attuazione perseguono un obiettivo di omogeneità nella progettazione esecutiva delle singole unità immobiliari, seppure in una logica normativa che garantisce una buona flessibilità.

Le superfici utili dei singoli lotti di intervento sono fissate dalla tabella dati di progetto riportata sull'elaborato R05 "Norme di attuazione, tabelle dati di progetto" e sulla tavola U06 "planivolumetrico".

Si specifica inoltre che la capacità edificatoria di tali lotti non potrà essere in futuro aumentata per cambio di zona urbanistica.

Pertanto ogni intervento edilizio futuro avrà il limite di superficie utile indicato in tabella dati di progetto.

Per la verifica degli standard urbanistici si rimanda all'elaborato R05.

### Montechiarugolo, maggio 2002

Il progettista

(ing. Enrico Torlaschi)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

### 1 . PREMESSA

Il presente progetto di variante consiste in modeste integrazioni alle norme di progetto, circa le costruzioni su spazi a verde privato, nella variazione della rete fognaria (causa mutate esigenze di pubblica utilità) e nella maggiore flessibilità che si conferisce all'attuazione del piano prevedendo la possibilità di utilizzare alcuni lotti, prima previsti per esclusivo uso condominiale, per tipologie mono e bifamiliari. Tale scelta non comporta aumento di standard urbanistici, che rimangono pertanto adeguatamente dimensionati.

### 2 . ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

Relazioni:

R01\_VAR01 – Relazione illustrativa

R05\_VAR01 – Norme di attuazione, tabelle dei dati di progetto

Elaborati grafici

U05\_VAR01 - Progetto: planimetria quotata di progetto con indicazione allineamenti fissi

U06\_VAR01 - Progetto: destinazioni d'uso - planivolumetrico

U07\_VAR01 - Progetto: Planimetria aree a verde

U08\_VAR01 - Progetto: profili longitudinali e sezioni trasversali

U09\_VAR01 - Planimetria delle reti fognarie (oltre ad allegato in scala 1:2000)

U10\_VAR01 - Planimetria delle reti acqua e gas

U11\_VAR01 - Planimetria della rete telefonica

U12\_VAR01 - Planimetria della rete dell'energia elettrica

U13\_VAR01 - Planimetria della rete di pubblica illuminazione

### 3. MODIFICHE DI PROGETTO

#### 3.1 Aree verdi e spazi pubblici, parcheggi

Le aree verdi di progetto si concentrano nella zona Nord-Est collegata al più ampio spazio verde della vicina area classificata F5.

Nel progetto di variante si inserisce un'aiuola di 47 mq sul lato Nord-Ovest della lottizzazione per il naturale raccordo con il terreno agricolo confinante e per evitare un muro di sostegno di impatto sgradevole.

Il parcheggio auto viene quindi ridimensionato ancorchè non siano stati ridotti i posti auto.

#### 3.2. Disegno urbano

L'impianto tipologico di progetto si identificava con tipologie di villette mono e bifamiliari e di tre condomini.

Nel presente progetto di variante si intende aumentare la flessibilità di attuazione del piano in considerazione della esigenza già concreta, da parte degli acquirenti del lotto n° 6, di frazionare il lotto per l'utilizzo dello stesso ad uso bifamiliare, come peraltro già previsto nelle tipologie di progetto.

Pertanto si è predisposta nell'elaborato "126\_R05\_VAR01 norme di attuazione e dati di progetto" una tabella dati di progetto denominata "OPZIONE 2" sulla base della quale sarà possibile un secondo utilizzo di detti lotti in alternativa all'OPZIONE 1 (di progetto approvato).

### 3.3. Spazi privati

Si prevede la possibilità di costruire porticati in contiguità agli edifici di progetto a condizione che tali manufatti si integrino in modo omogeneo nel complesso edilizia e che sia comunque rispettato il limite di 5 metri dal confine di proprietà dei lotti esterni alla lottizzazione.

Nel caso di villette abbinata (con garage su confine) la distanza dei porticati dai confini interni alla lottizzazione potrà essere inferiore ai 5 metri solo previa acquisizione nulla osta del proprietario del lotto attiguo.

Non è ammesso alcun tipo di costruzioni nello spazio tra gli allineamenti fissi di progetto su fronte strada e la strada stessa.

### 3.4 Fognature

La fognatura acque bianche confluirà nel canale della Spelta, come già concordato con il Consorzio di Bonifica Parmense.

Il precedente sistema di smaltimento acque nere che prevedeva una stazione di sollevamento, viene sostituito da smaltimento per gravità.

Le acque nere confluiranno nella fognatura comunale di recente progettazione e in corso di realizzazione, fogna attraversante la lottizzazione in oggetto.

### 3.5. Impianto normativo

Le superfici utili dei singoli lotti di intervento risultano fissate dalle tabelle dati di progetto (OPZIONE 1 E OPZIONE 2) riportate sull'elaborato "R05\_VAR01 Norme di attuazione, tabelle dati di progetto" e sulla tavola "U06\_VAR01 planivolumetrico".

Montechiarugolo, giugno 2003

Il progettista

(ing. Enrico Torlaschi)