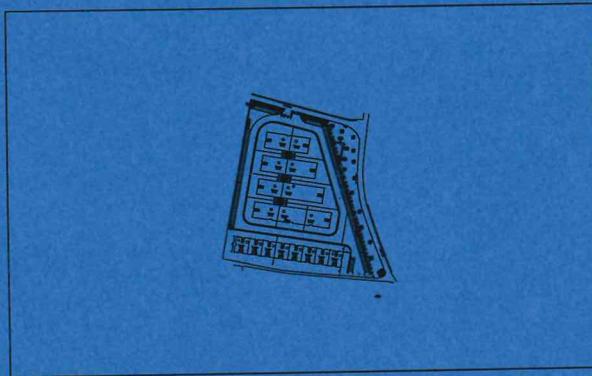


Provincia di Parma

Comune di Montechiarugolo

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)		
Ufficio Protocollo		
09089 20.06.01		
Cat. ....	Cl. ....	Fasc. ....

Piano particolareggiato D2 comparto 12  
"Casale" in Basilicanova



~~Adottato~~ con delibera Consiliare n. 48 del 17/9/01  
Approvato Giunta Comunale

**A) Relazione e verifica standards urbanistici rev.1**

Ing. Paolo Bonzanini

Borgo Garimberti 4 Parma tel.0521-287762

Geom. Stefano Colla

Via Toscanini 10/A Traversetolo (Pr) tel.0521-841309

## Relazione

**Oggetto:** La presente relazione costituisce unitamente alle tavole N.4 e N.5 di progetto allegate, la revisione N.1 del 14.06.2001 agli elaborati del Piano particolareggiato di iniziativa privata in Basilicanova denominato "Il Casale". Tale revisione si è resa necessaria per rettificare la verifica degli standards urbanistici, ed in particolare dei parcheggi pubblici.

Il piano particolareggiato ricade in una zona di espansione classificata come "D2" sita lungo via Argini a Basilicanova.

L'area oggetto d'intervento si trova all'ingresso nord del paese adiacente ad un quartiere artigianale realizzato negli'anni 70:

sul lato nord è delimitata da via Case Nuove, sul lato est da via Argini, a sud dalla strada vicinale del Casale ed infine ad ovest da un quartiere artigianale.

Il comparto ha un'estensione complessiva classificata di 29.931 mq così suddivisa nel progetto:

- ✓ superficie classificata (fondiaria) 17.539 mq. ripartita in sei lotti,
- ✓ verde pubblico e parte di verde privato di uso pubblico 3.967 mq
- ✓ strade e marciapiedi 4.829 mq,
- ✓ parcheggi pubblici 3.596 mq.

L'intervento prevede l'individuazione di sei lotti di cui quattro per insediamenti produttivi e due per insediamenti artigianali-commerciali al piano terra e produttivo al piano primo.

All'interno dei lotti troviamo nove unità produttive ed otto unità commerciali suddivise in cinque corpi di fabbrica.

La tipologia individuata, uguale per tutti gli edifici, è improntata a grande semplicità compositiva: le piante sono di forma rettangolare, la copertura rimane nascosta da un frontalino e le facciate principali sono caratterizzate da aperture simmetriche vetrate.

Gli edifici produttivi hanno due livelli nella zona antistante la strada di lottizzazione verso la quale si trova il rispettivo accesso carrabile ed un solo livello nella parte retrostante;

gli edifici a destinazione commerciale hanno due livelli, un piano terra adibito a laboratorio e/o magazzino ed un primo piano destinato ad ufficio e/o deposito.

L'accesso al quartiere avverrà unicamente da via case Nuove, attualmente già adeguata a ricevere un traffico pesante;

solamente i fabbricati ad uso commerciale potranno avere un accesso carrabile da via Case Nuove.

La viabilità interna è articolata ad anello per poter disimpegnare più agevolmente le varie unità produttive e per garantire l'esposizione principale dei fabbricati verso il verde pubblico e quindi verso via Argini.

Il piano particolareggiato interessa un appezzamento di terreno disposto all'ingresso del paese e quindi assume una valenza non solamente funzionale produttiva ma anche di carattere estetico rappresentativa.

Si è cercato nelle scelte progettuali di ridurre l'impatto visivo che l'intervento potrebbe avere verso via degli Argini disponendo i fabbricati ortogonalmente rispetto alla strada provinciale ed attrezzando il verde pubblico con alberi ad alto fusto disposti a quinconce ed una siepe continua che possa schermare il parcheggio individuato a lato della strada di lottizzazione.

La scelta tuttavia di distribuire il quartiere come sopra comporta un'incidenza maggiore di strade e quindi penalizza la superficie fondiaria disponibile.

Per questo motivo parte della superficie classificata nel PRG è stata estesa come confini anche nel comparto G2 in quanto lo standard richiesto come verde pubblico era in ogni caso soddisfatto ed inoltre in quanto nelle norme generali del Piano Regolatore è riportato che le perimetrazioni dei comportamenti ad eccezioni dei C5 sono indicative.

I parcheggi sono stati individuati a lato delle strade di lottizzazione ed in prossimità dell'accesso alla lottizzazione.

Il loro dimensionamento è tale da soddisfare gli standard di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ampia area destinata a verde pubblico è prevista attrezzata con aree di sosta dotate di panchine in acciaio e legno.

Le essenze arboree scelte sono quelle diffuse nei viali e nelle zone residenziali esistenti, la loro disposizione è tale da proporre una barriera di verde in prossimità degli edifici, nel lato est del comparto.

Gli edifici saranno realizzati con struttura prefabbricata; i prospetti che si affacciano sulle strade principali di lottizzazione saranno caratterizzati da una finitura in graniglia di marmo oppure con un favetto lavato.

Il colore delle costruzioni sarà diversificato in base alla tipologia del materiale oppure secondo un alternanza di chiari e scuri per diversificare e vivacizzare l'immagine del complesso.

All'interno del comparto esiste un piccolo fabbricato realizzato con una muratura di sassi ed un tetto di legno, un tempo a servizio del fondo agricolo. Siccome il manufatto rappresenta una testimonianza della preesistenza, ed inoltre si presenta in buono stato di conservazione, si pensava di cederlo all'Amministrazione Comunale perché possa essere impiegato come eventuale ricovero attrezzi a servizio del verde pubblico.

Una parte consistente delle aree cortilizie a servizio dei fabbricati saranno pavimentate con autobloccanti grigliati per garantire la quota di permeabilità richiesta dallo standard urbanistico.

### Verifica degli standards urbanistici

Le norme di attuazione del piano regolatore vigente prevedono per le “zone artigianali di nuovo impianto D2 “ il rispetto dei seguenti indici:

$$U.T. = 0.45 \text{ mq/mq}$$

$$S2 = 0.1x \text{ S.T.}$$

$$P = 5 \text{ mq}/100 \text{ ST}$$

$$Q = 0.5 \text{ SF}$$

$$VI = 0.5 \text{ m/m}$$

I dati principali che caratterizzano il presente intervento sono raccolti nelle seguenti tabelle:

*Tab.1 parametri generali*

<b>Sf</b> <b>(mq)</b>	<b>Verde pubblico</b> <b>(mq)</b>	<b>Strade</b> <b>(mq)</b>	<b>Parcheggi</b> <b>pubblici (mq)</b>	<b>Marciaiedi</b> <b>(mq)</b>	<b>ST</b> <b>(mq)</b>
17.539	3.967	4.180	3.596	649	29.931

Tab.2 parametri relativi ai singoli lotti

Lotto	Uso urbanistico	Sf.(mq)	Sc.(mq)	Su.(mq)
1	P1-P3-P4-P5	2.613	1.030	1.580
2	P1-P3-P4-P5	2.668	1.299	1.999
3	P1-P3-P4-P5	3.073	1.568	2.268
4	P1-P3-P4-P5	3.607	1.832	2.582
5	(terra) C3-C4-C5	3.308/2=1.654	1.572	1.572
	(primo) P1-P3-P4-P5	3.308/2=1.654		1.572
6	(terra) C3-C4-C5	2.270/2=1.135	942	942
	(primo) P1-P3-P4-P5	2.270/2=1.135		942
	Totale usi P	14.750	5.729	10.943
	Totale usi C	2.789	2.514	2.514
	<b>Totale generale</b>	<b>17.539</b>	<b>8.243</b>	<b>13.457</b>

Vediamo di seguito nel dettaglio l'analisi delle quantità di progetto rispetto agli standards di piano.

### 1. *Calcolo della Superficie utile:*

La quantità limite ammessa dalle norme, calcolata facendo riferimento non alla superficie classificata (30.050 mq) ma piuttosto sulla superficie effettivamente utilizzabile risulta essere:

$$Su^* = 0.45 \times ST = 0.45 \times 29.931 = 13.468 \text{ mq}$$

Il valore della Su di progetto che si desume dalla tab.1:

$$Su = 13.457 \text{ mq} < Su^*$$

### 2. *Calcolo delle superfici destinate a parcheggio pubblico:*

Quantità minima di comparto:

$$P=0.05 \times ST = 0.05 \times 29.931 = 1.496 \text{ mq}$$

Superficie utile insediata :

a) *Edifici destinati a funzioni produttive (P1-P3-P4-P5): 10.943 mq*

b) *Edifici destinati a funzioni commerciali (C3-C4-C5): 2.514 mq*

a) *parcheggi pubblici per Usi produttivi (P1-P3-P4-P5)*

$$Su \times .01 = 10.943 \times 0.10 = 1.094 \text{ mq}$$

b) *parcheggi pubblici per Usi commerciali (C3)*

$$Su \times 0.4 = 2.514 \times 0.40 = 1.005 \text{ mq}$$

*totale parcheggi pubblici di standard = (1.094+1.005+1.496) = 3.595 mq*

parcheggi pubblici di progetto:

lato ovest: 1.509 mq

lato est: 2.087 mq

tot. = 3.596 mq > 3.595 (standard)

### **3. Calcolo delle superfici destinate a parcheggio privato:**

Le quantità previste per ogni singolo lotto sono riportate nelle tabella 3 che segue:

Tab.3 parcheggi e verde privato

Lotto	Usò urbanistico	Parcheggi privati (0.3x Su) mq.	Parcheggi privati di progetto mq.	Verde privato di progetto mq.
1	P1-P3-P4-P5	474	716	171
2	P1-P3-P4-P5	600	704	Nel verde pubblico
3	P1-P3-P4-P5	681	710	Nel verde pubblico
4	P1-P3-P4-P5	774	810	Nel verde pubblico
5	Terra C3-C4-C5	471	1025	-
	primo P1-P3-P4-P5	471		285
6	Terra C3-C4-C5	282	808	-
	primo P1-P3-P4-P5	282		73
	Totale	4.035	4.773	529

#### 4. Superficie da destinarsi a verde pubblico:

Le norme prescrivono per le superfici dovute come urbanizzazione secondaria:

$$S2 = 0.1x ST = 0.1x29.931 = 2.993 \text{ mq}$$

Inoltre per edifici a funzione commerciale a cui sottrarre eventualmente la quota già reperita come S2 :

$$S2 = 0.6 x Su = 5.028 x 0.6 = 1.508 \text{ mq}$$

Nel caso in oggetto:

verde lato via argini: 3.667 mq  
 aiuole via Case Nuove: 300 mq

$$S2_{totale}: 3.967 \text{ mq} > S2^*$$

Siccome la quantità prevista dallo standard è ampiamente inferiore (2.993 mq), la parte di verde in eccedenza è conteggiata come verde di pertinenza agli edifici del comparto. (vedi Tab.3)

$$DeltaS2: 3.967-2.993 = 974 \text{ mq}$$

##### 5. Superficie da destinarsi a verde privato:

Per edifici a funzione produttiva è necessario prevedere una superficie a verde alberato pari a :

$$Ve = 0.1 \times Sf.$$

Per cui :

$$Ve = 0.1 \times 14.750 = 1.475 \text{ mq}$$

Riprendendo quanto anticipato al paragrafo precedente, si precisa che una parte di verde privato è reperita nelle eccedenze del verde pubblico da cedere.

Il verde pubblico ceduto all'Amministrazione nell'ambito di questo piano rappresenta una quantità maggiore rispetto al minimo di standard pari a 2.993 mq.

L'eccedenza  $DeltaS2: 3.967-2-993 = 974 \text{ mq}$  viene ceduto come verde pubblico ma comunque al fine della verifica degli standard è conteggiato come verde privato.

La scelta di trasformare il verde privato in un verde di uso pubblico garantisce una corretta manutenzione ed un'immagine unitaria del parco attrezzato. L'alternativa di lasciare separato la parte di verde pubblico da quella di verde privato, nel caso di un insediamento artigianale come quello in questione, non offre delle garanzie sufficienti di una corretta manutenzione e gestione.

Pertanto i quantitativi di progetto sono:

$$Vetot. = DeltaS2 + Ve = 974 + 529 = 1.503 \text{ mq}$$

La quantità dei 529 mq. di verde da reperire oltre i 974 mq di eccedenza vengono individuati nelle parti di cortile all'interno dei lotti realizzate con autobloccanti grigliati.

A tale proposito si rimanda alla tabella 3 per un'individuazione più dettagliata.

#### **6. Superficie permeabile:**

La superficie permeabile prevista dalle norme è :

$$S^*p = 0.4 \times Sf = 0.4 \times 17.539 = 7.016 \text{ mq}$$

Sp di progetto:

verde pubblico:	3.967 mq
parcheggi pubbl. grigliati:	= 2.071 mq
superficie grigliata nei lotti:	(171+1034) = 1.205 mq

$$Sp \text{ totale: } 7.293 \text{ mq} > S^*p^*$$

#### **7. Visuale libera:**

L'altezza massima dei fabbricati dev'essere 10 m.

mentre la distanza minima dai confini è di 5 m.

Quindi :

$$Vl = 5/10 = 0.5 \leq Vl^*$$

## 8. Conclusioni

L'obiettivo guida del presente piano è che il comparto abbia un'immagine unitaria e che i fabbricati si relazionino tra di loro secondo degli allineamenti e delle proporzioni geometriche volte ad ottimizzare il loro impatto visivo rispetto al territorio circostante.

Si ritiene infatti che l'aver disposto i fabbricati ortogonalmente rispetto a via degli Argini e secondo una direttrice "scalettata" possa garantire un'immagine meno invasiva. E nello stesso tempo più armoniosa.

Basilicanova lì 14.06.2001

I tecnici

