

**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**  
**P.I.I. VAIRO IMMOBILIARE**

**Allegato n. 12**

**Relazione tecnico illustrativa e calcoli**

**Il terreno allo stato attuale**

Il terreno interessato dal Piano Particolareggiato, a forma pressoché rettangolare e ad andamento pianeggiante, è posto nel Comune di Montechiarugolo – Loc. Basilicanova (Pr), ed è contraddistinto nel Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio 33, particella 490 e 492 ed avente una superficie territoriale di 16.712 m<sup>2</sup>. Situato nelle immediate vicinanze dell'abitato, è delimitato a nord da edifici residenziali, a est da un'area verde e da un complesso artigianale, a sud e a ovest da terreni agricoli. L'appezzamento attualmente utilizzato ad uso agricolo si presenta privo di alberature e da strade. E' presente una linea aerea di energia elettrica di bassa tensione, che attraversa il comparto in modo trasversale da ovest a est, che verrà rimossa e sostituita con i condotti interrati interni alla nuova lottizzazione. E' anche presente, al di fuori del comparto, ma in adiacenza al confine sud un traliccio aereo dell'energia elettrica di media tensione. Tale traliccio verrà sostituito con cavi aerei isolati, per il rispetto delle distanze richieste dalla Direttiva Regionale n. 197 del 20.02.2001.

**Destinazione di PRG**

Il comparto, delimitato nelle tavole di PRG vigente, è destinato a “zona urbanistica C5 – zona residenziale di nuovo impianto” e identificato con il codice C5-13, regolato dall'art. 18 delle N.T.A. In tale comparto sono prescritti i seguenti indici:

S.U. = 2.520 m<sup>2</sup>

Altezza massima = 11,80 m

Visuale libera = 0,5 m/m

S1 = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di SU

S2 = 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di SU

**Impostazione del piano**

Il Piano Particolareggiato prevede la razionale distribuzione di 10 lotti edificabili con edifici di piccole dimensioni, e delle aree di uso pubblico, quali i parcheggi e il verde. Seguendo una direttiva dell'Amministrazione Comunale, in merito alla necessità di prolungare la via Corradini fino all'estremità sud del comparto per poter creare, nel momento in cui la stessa verrà collegata con la via degli Argini, un percorso alternativo alla viabilità che attualmente attraversa il centro storico, si è disegnata una zonizzazione con un ambito edificabile suddiviso in lotti piccoli e riparati. Il posizionamento dell'area verde ne consente una agevole fruizione sia al nuovo insediamento sia agli edifici esistenti e si è anche creato un collegamento tra il nuovo parco pubblico e quello della lottizzazione esistente a est. Una propaggine del parco che arriva sino al limite ovest del comparto permette di ricavare una fascia verde trasversale alla lottizzazione.

La ricerca di una soluzione che comportasse la realizzazione di una bassa quantità di strade ha portato alla necessità di distribuire una parte dei lotti con uno stradello privato.

Si sono sistemati i lotti con la maggior potenzialità edificatoria sul lato nord del comparto, in modo da avere un impatto visivo verso la campagna su edifici di piccola dimensione. La distribuzione dei parcheggi pubblici avviene lungo tutta la nuova strada per permettere un uso agevole a tutti gli abitanti.

## **Previsioni progettuali**

Il lotto n. 1, sulla quale è prevista la realizzazione di una piccola palazzina condominiale con una superficie utile massima di 635 m<sup>2</sup>, viene ceduto gratuitamente al Comune di Montechiarugolo. Questo consente di applicare un aumento del 40% della S.U. ammessa dalle N.T.A. Il lotto n. 11 non è edificabile ed è destinato esclusivamente ad area cortilizia, mentre gli altri lotti sono edificabili.

L'accesso all'area ad uso verde pubblico avviene dalla viabilità pubblica ed è comodamente servita da parcheggi pubblici. Il marciapiede che corre lungo la strada diventa anche un percorso lungo il parco. Lungo tale asse verranno sistemati i lampioni per l'illuminazione notturna.

## **Tipologie edilizie**

Sul lotto n. 1 (di competenza del Comune di Montechiarugolo) è prevista la realizzazione di una palazzina condominiale, sul lotto 2 è prevista la realizzazione di due palazzine condominiali, sui lotti dal 3 al 10 sono previste palazzine con uno o più abitazioni. Tutta la superficie utile consentita nel P.I. viene considerata residenziale. Al lotto 11 non è assegnata alcuna superficie edificabile.

## **Tabella calcoli superfici**

### **a) Superfici richieste**

$$St = 16.712 \text{ m}^2$$

$$S.U. = 2.520 \text{ m}^2 \text{ (come da NTA)}$$

$$S.U. = 2.520 \text{ m}^2 \times 1,40 = 3.528 \text{ m}^2 \text{ (aumento consentito per cessione gratuita del 18\% della S.U. all'Amministrazione Comunale)}$$

$$S.U. \text{ comune} = 3.528 \text{ m}^2 \times 0,18 = 635 \text{ m}^2$$

$$S1 = 3.528 \text{ m}^2 \times 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 529,20 \text{ m}^2$$

$$S2 = 3.528 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.292,00 \text{ m}^2$$

### **b) Superfici previste nel piano**

$$SU = 3.528 \text{ m}^2$$

$$S1 = 532,00 \text{ m}^2 > 529,20 \text{ m}^2 \text{ (di cui } 92 \text{ m}^2 \text{ per verde attrezzato)}$$

$$S2 = 5.294 \text{ m}^2 > 5.292 \text{ m}^2 \text{ (di cui } 75 \text{ m}^2 \text{ per parcheggio autoveicoli)}$$

$$\text{Viabilità} = \text{m}^2 135$$

$$Sf = St - S1 - S2 - \text{viabilità} = 16.712 \text{ m}^2 - 532 \text{ m}^2 - 5.294 \text{ m}^2 - 1.817 \text{ m}^2 = 9.069 \text{ m}^2$$

$$\text{Viabilità privata} = 471 \text{ m}^2$$

$$Sf \text{ lotti} = \text{m}^2 8.598$$

<b>LOTTO</b>	<b>Superficie</b>		<b>S.U.</b>	
1 (Comune)	m <sup>2</sup>	877	m <sup>2</sup>	635
2	m <sup>2</sup>	1.450	m <sup>2</sup>	1.000
3	m <sup>2</sup>	812	m <sup>2</sup>	230
4	m <sup>2</sup>	824	m <sup>2</sup>	230
5	m <sup>2</sup>	866	m <sup>2</sup>	240
6	m <sup>2</sup>	1.006	m <sup>2</sup>	413
7	m <sup>2</sup>	699	m <sup>2</sup>	200
8	m <sup>2</sup>	552	m <sup>2</sup>	180
9	m <sup>2</sup>	551	m <sup>2</sup>	180
10	m <sup>2</sup>	754	m <sup>2</sup>	220
11	m <sup>2</sup>	207	m <sup>2</sup>	0
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>8.598</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3.528</b>

Il tecnico