

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR)
Ufficio Protocollo
08379 07.06.01
Cat. Cl. Fasc.

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
FRAZIONE DI MONTICELLI TERME

INSEDIAMENTO DIREZIONALE - RESIDENZIALE

EDILMONTANARI

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

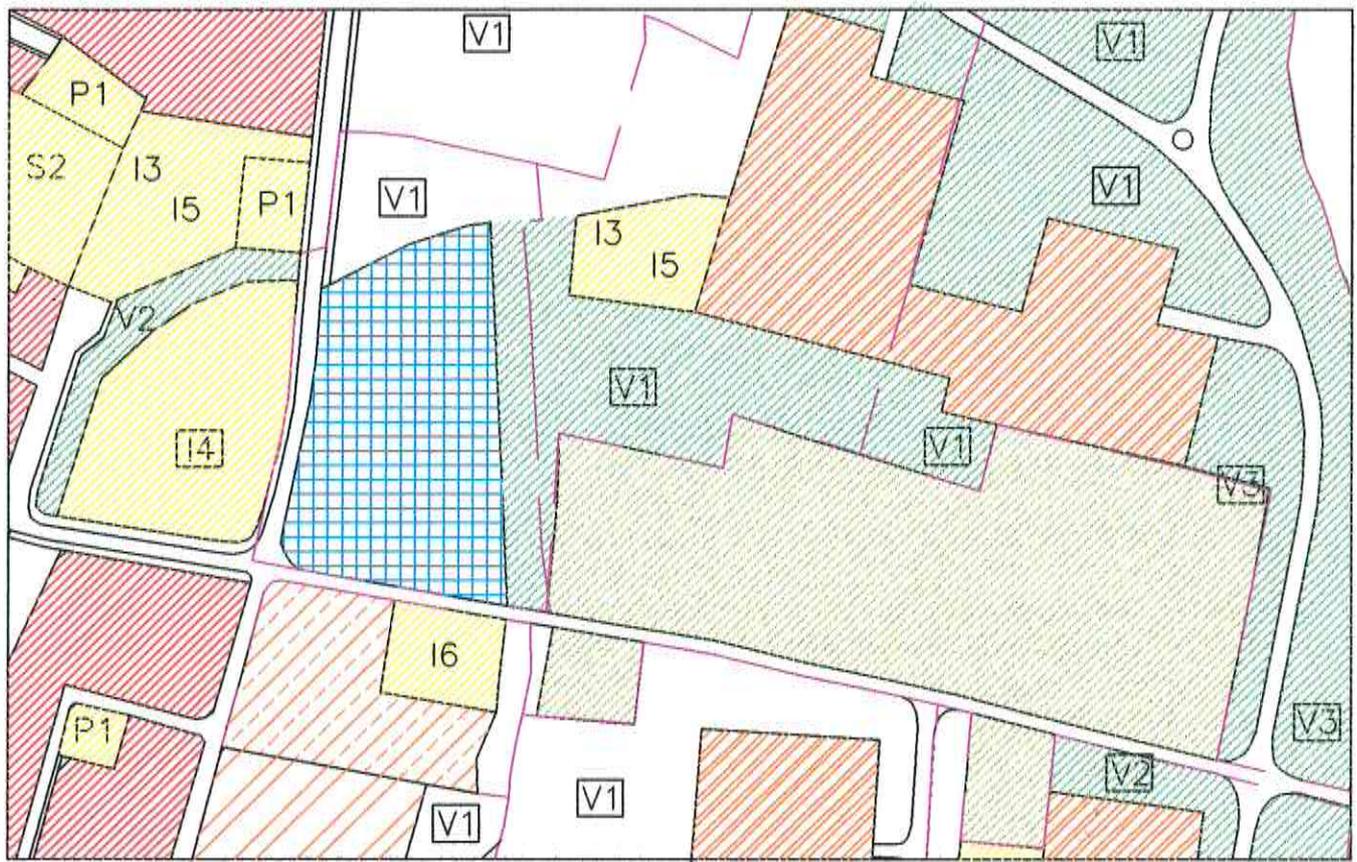


TAVOLA N. _14 b_

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the technician mentioned in the text below.

IL TECNICO

A seguito delle prescrizioni indicate nella R.R. 5538 del 11/04/2001 si ritiene di poter proporre la seguente variante agli elaborati trasmessi in data 09/09/2000 prot. 12804 precisando quanto segue :

LOTTO 2

Con riferimento alle vostre richieste si propone di traslare di 100° l' edificio a destinazione direzionale commerciale in modo tale da realizzare la facciata principale dell' edificio parallela a via Nenni con conseguente disposizione dei parcheggi in adiacenza al viale pedonale che fiancheggia la via medesima.

questa nuova ubicazione dell' edificio permette una migliore accessibilità al lotto stesso e i relativi spazi di sosta e manovra, che avverrà sempre da via Salvo d' Acquisto ma in posizione più lontana dall' incrocio da via Nenni.

La quantità di parcheggi ricavati nel lotto in esame risulta essere maggiore e , a parer nostro più razionale di quella precedentemente proposta.

Tutto questo è possibile in quanto il lotto n° 2 viene ad inglobare il precedente lotto n° 7 soppresso, quindi avremo una minore concentrazione volumetrica in questa zona P.P. a ridosso dell' incrocio tra via Nenni, via Di Vittorio e via Ponticelle.

LOTTO 6 - 7

sono la rinumerazione dei precedenti lotti n° 6 e 8 in queste due aree di intervento viene recuperata a destinazione residenziale la volumetria dell' adiacente il lotto n° 2.

Si propone di realizzare infatti, n° 2 fabbricati condominiali di caratteristiche e volumetrie simili, disposti su tre livelli.

La nuova disposizione dei fabbricati comporta una ridefinizione dei rispettivi lotti di pertinenza possibile con una riduzione dello spazio di sosta e manovra precedentemente ricavato in fregio al viale pedonale di via Nenni.

In pratica il fabbricato che si intende realizzare sul lotto 6 verrà allineato all' edificio esistente sul lotto 5.

L' accesso ai due fabbricati e ai nuovi spazi di sosta resterà invariato rispetto alla precedente soluzione proposta, che tra l' altro è simile a quella del P.P. approvato e vigente.

I contenuti della variante in oggetto, illustrati dettagliatamente punto per punto, possono così riassumersi :

Nuova Suddivisione lotti edificatori

Lotto N. 2 : originariamente era prevista la costruzione di un centro commerciale di complessivi 590 mq di superficie utile con annessa area di sosta; con la presente variante si ipotizza la riduzione della superficie utile a mq. 450.

La nuova volumetria complessiva del lotto 2 sarà di mc 1350 anziché mc 1829, quindi con una significativa riduzione del volume edificato e del suo conseguente impatto visivo.

Di seguito si riporta un estratto della tabella di esemplificazione piani- volumetrica con indicate le previsioni edificatorie originali e quelle di variante

PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO

LOTTO	Superficie Fondiaria Mq	Destinaz. D'Uso	Cubatura	Altezza	Superficie Utile Mq	N.Alloggi Negozi Uffi
2	1,420	Negozi Uffici	1,829.00	3.10	590	

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VARIANTE

LOTTO	Superficie Fondiaria Mq	Destinaz. D'Uso	Cubatura	Altezza	Superficie Utile Mq
2	1492	Negozi Uffici	1,350.00		450.00

Lotto n. 6-7 : in questo appezzamento era originariamente a prevista la realizzazione di un edificio da destinarsi ad attività Ricettiva – Alberghiera avente una superficie utile complessiva di 3050 mq e un volume di Mc 9.240.

La persistente crisi del settore e l'assoluta mancanza di richieste di edifici a tale destinazione hanno indotto a chiedere che tale originaria previsione venisse sostituita con due edifici condominiali uso residenza di dimensioni volumetriche e superficie utile più contenuta. Il lotto 6 verrà infatti diviso in due lotti uno che mantiene il Numero 6 e uno che verrà contraddistinto dal Numero 7.

Su entrambi si prevede di andare a realizzare edifici rispettivamente di mq. 855 e mq. 854 di S.U. con un volume complessivo di mc. 5127, quindi con una consistente riduzione del carico urbanistico in tale zona (55,48% della previsione iniziale).

Nell' estratto della tabella di esemplificazione piani – volumetrica di seguito riportata si evidenzia quanto sopra descritto :

PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO

LOTTO	Superficie Fondiaria Mq	Destinazione d'Uso	Cubatura	Altezza	Superficie Utile Mq	N.Alloggi Camere/Letti
6	2,208	Attività Ricett. Pubb. Eserc	9,240.00	17.00	3,050	camere 50 letti 90

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VARIANTE

LOTTO	Superficie Fondiaria Mq	Destinazione d'Uso	Cubatura	N. Alloggi	Superficie Utile mq	TOTALI
6	1145.00	Residenza	2.565	9	855.00	
7	1162.00	Residenza	2.562	9	854.00	
						1709.00

Nuova Distribuzione del Verde Pubblico

Seppure l'impostazione generale del Verde Pubblico o aree di S2 non muti nella sua previsione originaria, ci pare importante l'individuazione di una zona con tale destinazione in Fregio al lato Ovest di Via Nenni per tutto il tratto di lottizzazione che va a fraporsi fra la Nuova Strada e il Centro Parrocchiale di nuova edificazione.

Nella tavola 7.1 di progetto la zona in esame è contraddistinta col numero 9 c, le attrezzature o la dotazione del verde che in essa troveranno posto, saranno meglio evidenziate nel progetto generale del verde che successivamente, in fase esecutiva, si andrà a redigere così come enunciato anche nell' art. Art.7 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

PARCHEGGI

Come la diversa distribuzione dei volumi da edificarsi, anche la nuova progettazione degli spazi di sosta, sono l'elemento del Piano che subisce una significativa modifica rispetto all'impianto originario e alla precedente proposta di variante.

Infatti pur diminuendo nella loro consistenza, si ritiene migliorativa la nuova distribuzione degli spazi di sosta, con una quota prevista nel lotto N. 2 all'incrocio fra Via Nenni Via Ponticelle – Via Di Vittorio e una parte adiacente i lotti N. 6-7.

I vantaggi di tale scelta possono riassumersi in tre punti essenziali :

- 1) mantenere la quota parcheggio necessaria al funzionamento dell'edificio commerciale direzionale di cui al lotto 2;
- 2) assicurare una migliore fruibilità e accessibilità ai veicoli che accedono ai parcheggi di nuova formazione e agli esistenti nella strada interna di lottizzazione con sbocco nelle immediate vicinanze del succitato incrocio ma più decentrato rispetto alla precedente proposta.
- 3) Realizzare spazi di sosta di adeguate dimensioni in posizione baricentrica rispetto alla Nuova Chiesa e al Circolo ricreativo Punto Blu, in modo da poter essere un valido elemento di supporto a quando le due strutture raggiungono il loro massimo affollamento come accennato nella premessa Infatti seppure previsti a stretto servizio della lottizzazione è innegabile il vantaggio che se ne trarrà.

La dotazione di Parcheggio rispetto al Piano APPROVATO è certamente diminutiva nella sua quantità, ma rispettosa dei dettami stabiliti dalle N.T.A. per le Zone D5 cui il presente Piano Particolareggiato ricade, in particolare modo dell'area Normativa 48 che fissa in mq 1400 la dotazione minima dello standard di parcheggio. A tal riguardo si evidenzia che nella tabella di esemplificazione Piani – volumetrica (elaborato N. 7.1) la quantità di mq 1400 di parcheggio è sufficiente secondo quanto stabilito dalle N.T.A. per i vari usi ammessi nella zonizzazione in esame come riportato nello stralcio di tabella qui di seguito, ma perfettamente condivisibile per le considerazioni succitate:

**Verifica quota parcheggio
In funzione degli usi di progetto**

Usi	Standards		
R1	0,15 mq/mq su	0,15 x 4,150 =	623
C1	0,40 mq/mq su	0,40 x 450 =	180
C		4150 : 30 x 4 =	552
		450 x 0,40 =	180
		tot. parcheggi	1.535

dimostrazione calcolo parcheggi di variante

Zona Sosta 10 a.....	2 x 25 x 5 =	250.00
Zona Sosta 10 b.....	40.83 x 15.78 =	644.29
	(45.67+46.26):2 x 12.98 =	596.63
Zona Sosta 10 c.....	15.00 x 5.00 =	75.00

TOTALE PARCHEGGI DI PROGETTO MQ 1.565.92 = 1566.00

ALLINEAMENTI

Nelle N.T.A. di Piano Particolareggiato approvato erano vincolanti gli allineamenti fra i singoli fabbricati, nella presente variante pur non ritenendoli strettamente vincolanti, si è cercato di rispettare il più possibile tale fattore, se non altro quale elemento tenuto nella progettazione originaria, ma per una serie di scelte tecniche e attuative, che di seguito si va ad illustrare, risulta essere superato e non più mantenibile o attuabile.

Sul fronte sud di lottizzazione, quello prospiciente la via ponticelle il leggero disallineamento fra il fabbricato ricadente sul lotto 2 di nuova formazione e quello realizzato sul lotto 3 è da ritenersi praticamente impercettibile, circa 1 ml, e dovuto essenzialmente all'allargamento, deciso in fase attuativa con l' A.C., di Via Ponticelle.

Così come la diversa realizzazione del raccordo fra Via Nenni, e Via Di Vittorio, con curva più accentuata ad Est rispetto alla previsione originaria, di fatto impedisce il mantenimento di un fronte in linea per tutti i fabbricati che vi prospettano. Tuttavia la nuova ubicazione dell' edificio commerciale ci pare compatibile seppure non allineata con si è ritenuto di prevedere il parallelismo fra il fronte dei nuovi fabbricati e Via Nenni mantenendo la medesima distanza esistente fra detta strada e il fabbricato insistente sul lotto n. 5.

CENTRO COMMERCIALE

L'edificio che si prevede di realizzare sul lotto N. 2 all'incrocio fra le predette Via Nenni- Via Di Vittorio e Via Ponticelle avrà destinazioni prettamente commerciali – terziarie, con la realizzazione di negozi al Piano terra per la Vendita al Minuto ed Uffici al Piano Primo.

Mentre gli edifici a destinazione residenziale di nuova realizzazione avranno sagome e materiali di finitura esterni simili a quelli esistenti, si sottolinea similari non uguali, l'edificio commerciale tenderà a discostarsi nella forma dagli edifici fin qui realizzati questo perché si vuole realizzare un edificio compatibile anche per materiali di facciata e forme con la Nuova Chiesa limitrofa.

Ci pare che la soluzione proposta in tal senso ed evidenziata nella tavola N. 8 di **ESEPLIFICAZIONE PLANIVOLUMETRIA – PROFILI INDICATIVI IN VARIANTE E REALIZZATI** raggiunga gli scopi progettuali prefissi

Per ogni ulteriore chiarimento ed interpretazione si demanda agli elaborati grafici allegati; si fa presente che la rappresentazione planimetrica delle reti tecnologiche, acqua, Gas, Energia Elettrica, Telecom, sono da ritenersi schemi indicativi; mentre una loro più dettagliata rappresentazione avverrà in sede di redazione del progetto esecutivo di variante alle opere di urbanizzazione.

Parma li _____

IL TECNICO PROGETTISTA