



**PROGETTO**

**Piano Particolareggiato  
comparto PA2  
variante 2016**

**COMMITTENTI**

**ANDRIA**  
cooperativa di abitanti srl  
Via S. Mussini, 9 - 42015  
Correggio (RE)

Andrea Simonazzi  
Via Progresso n. 5  
42015 Correggio

Imm. G.da Correggio  
Viale Resistenza 58  
San Martino in Rio

**LUOGO**

Via Astrologo  
Correggio (RE)

**PROGETTISTI**

arch. Luciano Pantaleoni  
arch. Gianluca Marani

**relazione  
descrittiva  
Variante 2016**

CODICE INTERVENTO

COR 185

REVISIONE N° 00

del 30/06/2016

REDATTO DA

arch Gianluca Marani

data verifica

30/06/2016

Resp. Progettazione

direttore

M 04-03

NOTE

# **Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato PA2 “PARCO AGRICOLO DI VIA ASTROLOGO”**

## **VARIANTE 2016**

### ***RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA***

---

#### ***Premesse***

Con deliberazione della GIUNTA COMUNALE N. 122 del 21/12/2011 è stata rilasciata alle ditte Unieco Soc.Coop. e Andria Cooperativa di abitanti, quali soggetti proprietari dei cluster A, B, C e D, l'autorizzazione per la presentazione della variante al piano particolareggiato d'iniziativa privata denominato PA2 “PARCO AGRICOLO DI VIA ASTROLOGO”.

Le ditte Andrea Simonazzi e Immobiliare G. da Correggio, proprietarie del Cluster E, hanno manifestato la volontà di partecipare e condividere la variante al PP richiesta.

Successivamente con atto di ministero Notaio Zanichelli rep. N.114.532, del 28/05/2015 Unieco ha ceduto ad Andria tutti i terreni facenti parte del presente comparto.

Pertanto dalla data del 28/05/2015 gli unici soggetti attuatori generali del comparto sono Andria srl, Andrea Simonazzi e Immobiliare G. da Correggio rappresentata anch'essa da Andrea Simonazzi

Quindi la presente variante è presentata dalla totalità dei “Soggetti attuatori Generali” del Piano Particolareggiato PA2 che rappresentano la totalità dei Clusters e delle relative aree di cessione.

#### ***Proprietà***

La variante interessa i terreni catastalmente censiti al:

- Foglio 41 mappali 109, 145, 830, 832, 840, 842, 843, 845, 846, 848, 849.di proprietà della ditta Andria Cooperativa di abitanti

- Foglio 41 mappali 796, 797, 798, 799, 839 di proprietà delle ditte Immobiliare G. da Correggio e Andrea Simonazzi

L'insieme delle proprietà comprende la totalità dei "soggetti attuatori generali del piano

### ***Contenuti della variante***

L'area oggetto del presente Piano Particolareggiato è classificata dal Piano Regolatore Generale Vigente come "Zona C1 – corti residenziali a impianto morfo-tipologico sperimentale"(art. 67).

All'interno di tali zone il Piano Regolatore Vigente ammette l'edificazione ai fini residenziali, contingentando in 1.500mq la Superficie utile che è possibile realizzare, fissando pari a sei il numero massimo dei corpi di fabbrica attuabili.

Il Piano regolatore stabilisce, inoltre, che all'interno di ciascun comparto è possibile prevedere al massimo sei unità abitative, con la possibilità di realizzarne 10 a fronte di una preventiva valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale. L'eventuale realizzazione del suddetto incremento di alloggi comporta l'obbligo, per gli attuatori, di pagare oneri aggiuntivi di compensazione infrastrutturale per l'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture esistenti, che è possibile prevedere anche all'esterno dell'ambito di intervento.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata, relativo all'ambito individuato con la sigla PA2 "Parco agricolo della campagna parco", approvato con deliberazione comunale n. 209 in data 26/11/2004, prevede attualmente l'individuazione di 5 comparti residenziali denominati "cluster", in ciascuno dei quali sono state previste 6 unità abitative.

Con la presente proposta di variante al PP si prevedono le seguenti modifiche:

**Var 1** - Incremento complessivo massimo di 9 unità abitative rispetto al PP vigente, che saranno suddivise nel seguente modo:

- Clusters A – 8 unità abitative (aumento di 2 rispetto al vigente)
- Clusters B – 7 unità abitative (aumento di 1 rispetto al vigente)
- Clusters C – 8 unità abitative (aumento di 2 rispetto al vigente)
- Clusters D – 8 unità abitative (aumento di 2 rispetto al vigente)
- Clusters E – 8 unità abitative (aumento di 2 rispetto al vigente)

**Var 2** - Viene ridefinita la Su massima ammessa nel PP portandola a 7.110 mq, con un aumento di 410 mq rispetto al PP vigente, ma sempre inferiore ai 7.292 mq ammessi dal PRG.

**Var 3** - Sulla base dei nuovi indici e del nuovo numero di unità abitative vengono ridefiniti gli standard di verde e i parcheggi.

I Parcheggi P2 richiesti (4mq/30mq di SU) ammontano a 948 mq e il PP prevede di realizzarne complessivamente 950 mq soddisfacendo completamente l'indice

I Parcheggi di P1 richiesti da PRG (1 PA/100mq di SU o 1 PA/alloggio) ammontano a 71 PA. Il progetto di PP prevede di realizzarne 68, pertanto si dovrebbero monetizzare 3 PA. Tuttavia in sede di approvazione del PP sono stati già monetizzati 4 PA, come evidenziato in convenzione, pertanto anche in questo caso l'indice è completamente soddisfatto

Per quanto riguarda il verde pubblico e strade sarebbero previsti 14.097 mq. La proposta di progetto prevede di realizzare 13.436 mq di VP e strade, pertanto occorrerebbe monetizzare 661 mq di VP. Tuttavia in sede di approvazione del PP e convenzionamento sono già stati monetizzati 240 mq di VP. Quindi con la presente variante è necessario monetizzare ulteriori 421 mq di VP (661-240)

**Var 4 -** Vengono ridefinite leggermente le posizioni e le dimensioni dei parcheggi a servizio dei singoli cluster;

**Var 5 -** Vengono ridefinite le organizzazioni interne dei singoli cluster, sia per quanto riguarda i lotti privati che per quanto riguarda gli spazi comuni, con l'obiettivo di permettere una maggior flessibilità in fase della progettazione architettonica, mantenendo tuttavia inalterati i principi ispiratori del progetto iniziale;

**Var 6 -** Vengono ridefinite le norme tecniche di attuazione mantenendo comunque inalterato lo spirito e gli obiettivi progettuali del Piano Particolareggiato.

Viene eliminato l'allegato 3 relativo alle schede tipologiche degli edifici risultato eccessivamente rigido e di difficile applicazione pratica, rimandando alla tavola 3 e alle NTA le indicazioni e i limiti da rispettare nei successivi progetti di dettaglio.

I contenuti prestazionali vengono descritti nell'articolato delle norme, mentre per quanto riguarda gli elementi progettuali più di dettaglio vengono rimandati ai progetti architettonici

### ***Elaborati tecnici della variante***

Fanno parte integrante della presente variante i seguenti elaborati tecnici:

- Tav 2 - principi insediativi e piani volumetrico – Variante 2016
- Tav 3 – planimetria generale – Variante 2016
- Tav 3 – planimetria generale GIALLO/ROSSO
- Tav 4 – verde pubblico arredo urbano – Variante 2016
- Tav 5 – planimetria reti tecnologiche – Variante 2016
- Norme tecniche di Attuazione – CON EVIDENZIATE LE VARIANTI

Progettisti della variante  
Arch Luciano Pantaleoni  
Arch Gianluca Marani