



DALL'AGLIO AMOS & C. S.r.l.

Via Govi, n. 16
42025 Cavriago (RE)

DAVID BARTZ

16 Tellicherry ct.
Jersey City, NJ07305 (USA)

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA
EXTRAURBANA DENOMINATO P.P. 31 IN VIA CORTICELLA AD ALBINEA (RE)**

VARIANTE AL PUA

**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA DELLE
MODIFICHE AL PUA**

Progetto: Arch. Antonio Sassi

Reggio Emilia, 08/09/2016

La presente richiesta di variante riguarda il piano particolareggiato denominato P.P.31 posto in Via Corticella ad Albinea.

Il piano, approvato dal Comune di Albinea, è stato regolarmente convenzionato in data 22/03/2005, rep. n°93030, raccolta n°19394.

A seguito di specifica richiesta da parte degli attuatori, il Comune di Albinea con Determinazione n°18/15 del 19/03/2015 ha concesso la proroga triennale della convenzione ex L.98/13, portando il termine di ultimazione dell'intervento del P.P.31 al 22/03/2018.

L'area del piano è stata frazionata, conformemente al disegno e alle prescrizioni del piano stesso, in vari mappali corrispondenti ai diversi lotti di intervento e alle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Attualmente, per quanto riguarda le aree destinate al nuovo insediamento ed escludendo quelle occupate dalle vecchie porcilaie demolite e dalla casa colonica ristrutturata, l'area di intervento è censita al catasto terreni del Comune di Albinea al fg. 15, mapp. 197, 198, 199, 200, 201, 202, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218, 219 al catasto fabbricati (vedi estratto catastale in allegato).

LO STATO ATTUALE

Il progetto del piano si compone di 12 lotti di intervento raggruppati in 4 nuclei serviti da una viabilità interna, con ampie porzioni di verde privato tra un nucleo e l'altro a formare spazi aperti e cannocchiali visivi verso la campagna circostante; l'edificazione, concentrandosi negli angoli dell'area di insediamento, lascia inoltre un ampio spazio libero interno destinato a verde.

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria (PdC n°104/05 e successive varianti) hanno rispecchiato l'impostazione progettuale del piano pur apportando, soprattutto per quanto riguarda la viabilità interna, alcune precisazioni e modifiche sull'andamento e la geometria delle opere di urbanizzazione stesse.

Tale nuova configurazione della viabilità interna è stata assunta nella redazione degli elaborati grafici della presente variante al fine di restituire un'immagine coerente e veritiera dello stato attuale dei luoghi.

L'attuazione del piano ha visto sino ad ora la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione e la costruzione di 3 edifici, identificati ai lotti E (mapp. 218), F (mapp. 219 e G (mapp. 205 e 206)(vedi schema allegato).

La crisi del comparto edilizio ha notevolmente rallentato il completamento dell'edificazione e la conclusione verso un ambiente armonico e finito dell'intervento così come era stato pensato.

Dei tre edifici sopra menzionati quello del lotto F è attualmente in fase di completamento, dopo essere rimasto per un certo tempo fermo alla realizzazione del telaio strutturale e della copertura, ed è su questo edificio che si concentrano maggiormente i contenuti della presente variante.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di PdC n°135/09 e successive varianti, intervenute anche a seguito di passaggio di proprietà, e si configura come un edificio articolato nei volumi, di due piani fuori terra e con ampia copertura a falde.

Il progetto autorizzato prevedeva di realizzare la parte abitativa a piano terra e un sottotetto destinato a servizi con un'ampia e voluminosa terrazza coperta la piano superiore.

I CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'intenzione della nuova proprietà del lotto F è quella di poter utilizzare completamente l'ampio volume a disposizione, aumentando le superfici dell'abitazione.

Questo attraverso l'utilizzo della grande loggia di primo piano che, chiusa da una vetrata sul lato sud, diventerebbe spazio utile dell'alloggio, senza minimamente modificare il volume preesistente e le caratteristiche architettoniche e compositive del fabbricato.

A questo incremento di superficie si assommerebbe anche la creazione di un piccolo vano interrato già assentito dal Comune di Albinea a seguito di SCIA n°13/16.

La possibilità di attuare questo progetto passa attraverso un incremento di 138 mq. di superficie utile del lotto F, sottraendola ad altri lotti in modo da mantenere inalterata la capacità edificatoria complessiva del comparto fissata in 1.750 mq.

A seguito di accordo con l'attuale proprietà dei lotti A, B, C, D, I, L, M e N il trasferimento viene proposto dal lotto A che in questa maniera verrebbe eliminato trasferendo la residua SU (7,83

mq) nel lotto B, la cui superficie fondiaria diventa così la somma di quelle precedenti dei lotti A e B (vedi tabella allegata).

Il numero totale di unità e di alloggi passa quindi da 12 a 11, senza incidenza sugli standard urbanistici e la quantità di parcheggi pubblici richiesti.

La variante al piano, riguardando direttamente solo i lotti A, B e F, viene sottoscritta unicamente dalle proprietà interessate, non modificandosi altro a livello planivolumetrico, distributivo e infrastrutturale nonché normativo e convenzionale per la restante attuazione del piano.

ASPETTI QUALITATIVI DELLA VARIANTE

Il disegno del piano approvato denota una grande attenzione al contesto in cui si inserisce caratterizzato da uno scenario naturale di pregio ambientale.

Il progetto, tutelando i caratteri naturali e paesistici, si pone l'obiettivo di ricostruire ambienti significativi e di riequilibrio ecologico anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale in maniera coerente con la trama territoriale dominante e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo di tutela esistente.

La tipologia di insediamento dei fabbricati rimanda inoltre al vecchio concetto dell'aia racchiusa da più corpi di fabbrica con l'aggregazione per piccoli nuclei dell'edificato, creando uno stacco netto tra zone edificate e aree libere, con netta prevalenza di quest'ultime per un corretto inserimento nel contesto rurale e naturalistico.

La presente variante non modifica alcunché dei presupposti sopra citati e si pone in linea con l'impianto generale e le strategie progettuali che lo hanno generato, risultando anzi migliorativa nei seguenti aspetti:

- l'eliminazione di un fabbricato e la densificazione del costruito consente un minore utilizzo del suolo a favore di aree verdi e spazi liberi, nella filosofia quindi del disegno del piano e nella direzione di un migliore impatto nel contesto;
- la nuova superficie utile attribuita al lotto F non implica un aumento della sagoma planivolumetrica del fabbricato in costruzione, essendo tutto contenuto nel volume autorizzato dal PdC in essere;

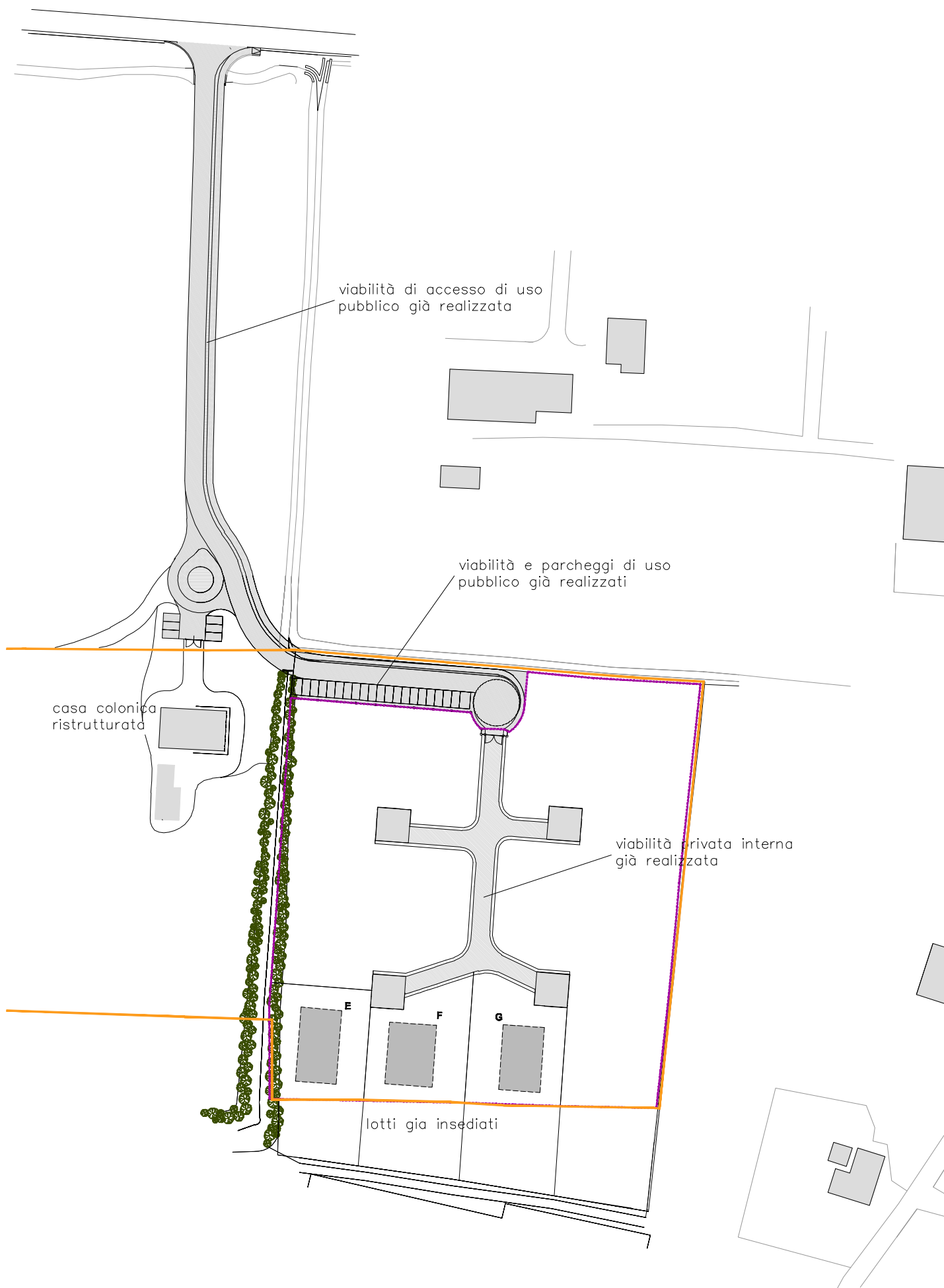
- l'assenza di un fabbricato all'ingresso dell'insediamento e in zona interna implementa l'area libera centrale, rafforzando in questo il disegno iniziale, e aumenta il cuneo verde in direzione nord-sud migliorando il cannocchiale visivo verso le colline retrostanti.

Globalmente quindi si ritiene che la presente variante proponga contenuti unicamente migliorativi secondo il disegno e le intenzioni iniziali del piano.

La presente variante non modifica inoltre le opere infrastrutturali già realizzate (per questo motivo non vengono riproposte le relative tavole del piano) e non variano gli impegni convenzionali sottoscritti e la normativa di attuazione del piano che rimane valida nei criteri e nei parametri già definiti.



ESTRATTO CATASTALE



STATO DI ATTUAZIONE DEL PUA

DISTINTA DEI LOTTI

lotto	sup.fondiar mq.	sup. utile mq.	unità ab. n°
A	—	—	—
B	2.020	153,66	1
C	1.297	145,83	1
D	1.274	145,83	1
E	1.007	145,83	1
F	1.001	283,83	1
G	1.021	145,83	1
H	1.007	145,83	1
I	1.268	145,83	1
L	1.278	145,83	1
M	1.428	145,83	1
N	1.002	145,83	1
TOTALE	13.603	1.749,96	11

Strada Privata interna : 1189 mq.

NB : le superfici fondiarie dei lotti sono
quelle catastali derivate dal frazionamento

oggetto della presente variante