

**REL. 01**

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
COMUNE DI GUALTIERI (RE)**

**AMBITO N°4a ZR 2a (Zona di recupero in Nucleo Storico  
Gualtieri – Pieve Saliceto) Via Ghiarone**

**ed**

**AMBITO N°4b ZR 2b (Zona di recupero in Centro Storico  
Gualtieri – Capoluogo Codisotto) Via Codisotto a Sera**

# SOMMARIO

1. Premessa
2. Descrizione dell'area d'intervento e del contesto territoriale
3. Obiettivi e criteri progettuali dell'intervento in programma
4. Descrizione delle opere di urbanizzazione in progetto
  - 4.1 Viabilità stradale
  - 4.2 Parcheggi
  - 4.3 Verde pubblico
5. Descrizione delle tipologie edilizie in progetto
6. Aspetti quantitativi del progetto ed identificazione delle aree di standard

## 1 Premessa

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di cui agli Artt. 31 e 41 della Legge Urbanistica Regionale 20/2000 modificata ed integrata, costituisce Piano Particolareggiato di iniziativa Privata di cui all'art. 25 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, e riguarda l'**Ambito 4a ZR 2a** (Zona di recupero in Nucleo Storico Gualtieri – Pieve Saliceto) posto in Via Ghiarone e l'**Ambito 4b ZR 2b** (Zona di recupero in Centro Storico Gualtieri – Capoluogo Codisotto) posto in Via Codisotto a Sera, così come identificati dal Piano Operativo Comunale (POC) approvato dal Comune di Gualtieri ed in vigore dalla sua data di pubblicazione sul BURER del 27/12/2017. Il PUA interessa di fatti due differenti ambiti del territorio comunale non contigui fra loro ma idealmente "collegati" e caratterizzati da un progetto complessivo unitario che prevede un trasferimento parziale di volumetria dall'uno all'altro, oltre che il reperimento degli standard pubblici ed aree di cessione derivanti dagli interventi previsti, tutti di fatto all'interno di un singolo ambito (quello di Via Ghiarone).

La progettazione, i parametri, le volumetrie previste dall'intervento sono state determinate dall' *"Atto di accordo per la programmazione del POC ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 24/03/2000 n° 20 e dell'articolo 11 della legge 07/08/1990 n°241"* siglato in data 03 Dicembre 2015 fra le diverse Proprietà di entrambi gli Ambiti interessati e l'Amministrazione Comunale, il quale prevede in sintesi la demolizione dei fabbricati esistenti degradati di proprietà Artoni Gabriele posti in Via Ghiarone ed il recupero della loro volumetria in parte in loco, con la previsione di **3 nuove unità abitative** unifamiliari realizzate "in linea" fra loro, oltre che la realizzazione di **una nuova autorimessa** a servizio della proprietà Sig.ra Zanoni Giovanna, ed in parte da recuperarsi invece in Via Codisotto a Sera con la realizzazione di **una nuova abitazione unifamiliare con portico pertinenziale** nella porzione Sud- Est del Mapp. 739 di proprietà del Sig. Artoni Gabriele, **un porticato** in aderenza a Nord del fabbricato di proprietà della Sig.ra Alberini Vilma (Mapp. 740) ed **un porticato** in aderenza ad Est del fabbricato identificato al Mapp. 555 sull'area di pertinenza dell'abitazione identificata al Mapp. 558 di proprietà del Sig. Artoni Marco.

Tutte le dotazioni territoriali e future aree di cessione del P.U.A. si ricaveranno nell'ambito di Via Ghiarone, dove si realizzerà un nuovo accesso viario per l'area oggetto di

intervento, oggi servita solo da un vialetto privato inadeguato ad accogliere la futura viabilità, oltre che le altre dotazioni previste quali aree di verde pubblico e parcheggi.

Nell'ambito di Via Codisotto a Sera invece non sono previste aree ed opere di cessione, bensì l'intera proprietà interessata dall'intervento rimarrà privata.

Lo schema di assetto urbanistico riportato nel succitato "Atto di accordo" è stato interamente rispettato nella stesura del progetto definitivo del P.U.A. per ciò che concerne l'organizzazione urbanistica, le tipologie edificatorie in progetto e la planivolumetria dell'intervento.

## **2 Descrizione dell'area d'intervento e del contesto territoriale**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) riguarda come già specificato due Ambiti oggetto di un progetto urbanistico unitario:

- l'**Ambito 4a ZR 2a** (Zona di recupero in Nucleo Storico Gualtieri – Pieve Saliceto) posto in Via Ghiarone;
- l'**Ambito 4b ZR 2b** (Zona di recupero in Centro Storico Gualtieri – Capoluogo Codisotto) posto in Via Codisotto a Sera.

Di seguito se ne dà una descrizione suddivisa nei due ambiti.

**L'Ambito 4a ZR 2a - Via Ghiarone** ricomprende un complesso edificato costituito da:

- un'unità abitativa di testa facente parte di una cortina edilizia con annessa autorimessa ed area verde privata (proprietà Zanoni Giovanna);
- un'unità abitativa di origine rurale, con annessi rustici e bassi servizi adibiti a magazzini e locali accessori (proprietà Artoni Gabriele);
- un corpo di fabbrica costituito dal solo piano terreno sul lato Est adibito a magazzino (proprietà Artoni Gabriele);
- un fabbricato a destinazione autorimessa (proprietà Artoni Gabriele);

A confine dell'area di intervento, che si sviluppa per una Superficie Territoriale **St** identificata urbanisticamente in **3.530 mq** complessivi (3.572 mq catastali), troviamo:

- un terreno agricolo di altra proprietà privata a Nord (mappali 46 - 47);
- un terreno a verde privato a Est (mappale 105);

- un complesso edilizio di unità residenziali a schiera sul lato Ovest (mappale 73 ed altri);
- altre proprietà private sul lato Sud e la viabilità pubblica costituita da Via Ghiarone;

Gli strumenti urbanistici vigenti P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) e R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) individuano il Piano Particolareggiato in oggetto come segue:

- P.S.C.: Tav. PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" (scala 1:5000): AMBITO "Centri storici", normato all'art. 10.5 delle NORME di attuazione Vol. PS2;
- R.U.E.: Tav. 4A "Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale" (scala 1:5000): AMBITO "Centri storici", normato all'art. 31 e seguenti delle NORME edilizie ed urbanistiche;
- Nella "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico": Tav. RUE 1C 1a Variante parziale al RUE, i fabbricati esistenti sono classificati in parte come "Complesso rurale e/o edificio rurale" (mappale 79) e classificato come "in contrasto con l'ambiente storico" (proprietà Artoni Gabriele) ed in parte come "Unità edilizie a schiera e superfetazioni consolidate" (mappale 74-75) classificati con "valore ambientale" (proprietà Zanini Giovanna).
- Nella "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico": Tav. RUE 2C 1a Variante parziale al RUE, i fabbricati esistenti sono ricompresi in un'unica "zona di recupero" che coinvolge i mappali 74,75,79,262, di cui la sola unità abitativa individuata al mappale 75 è soggetta a "Ristrutturazione con vincolo conservativo RVP", mentre i restanti fabbricati risultano privi di vincoli ed indicazioni sulle tipologie di interventi ammessi;

La documentazione fotografica evidenzia le attuali caratteristiche dell'area e delle zone ad essa limitrofe.

L'area d'intervento è inoltre dettagliatamente illustrata ed identificata nelle sue caratteristiche planimetriche ed altimetriche contenute all'interno della **TAV. 2 Stato Attuale – Ambito 4a ZR 2a**

Essa è catastalmente così individuata:

N.C.T. Comune di Gualtieri - Foglio 12:

- mappale 79 sup. catastale mq. 2.469 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 75 sup. catastale mq. 476 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 74 sup. catastale mq. 13 fabbricati esistenti
- mappale 262 sup. catastale mq. 614 area libera

**Tot. sup. catastale mq. 3.572**

e presenta dunque un'estensione catastale complessiva di **3.572 mq.**

Di seguito l'elenco degli attuali proprietari delle aree interne al comparto:

- **Sig. Artoni Gabriele** nato a Gualtieri il 16.02.1954, residente in Gualtieri (C.F. RTNGRL54B16E232S); proprietario degli immobili attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Gualtieri, Foglio 12, come segue:

- mappale 79 sup. catastale mq. 2.469 fabbricati esistenti con area cortiliva  
sup. catastale mq. **2.469**

- **Sig.ra Zanoni Giovanna** nata a Guastalla il 04.08.1975, residente in Gualtieri (C.F. ZNNGNN75M44E253N), proprietaria degli immobili attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Gualtieri, Foglio 12, come segue:

- mappale 75 sup. catastale mq. 476 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 74 sup. catastale mq. 13 fabbricati esistenti
- mappale 262 sup. catastale mq. 614 area libera  
sup. catastale mq. **1.103**

L'area, come risulta dal rilievo grafico strumentale e dalla documentazione fotografica, ha un andamento pressoché pianeggiante. Il rilievo altimetrico ha portato alla determinazione del piano quotato rappresentato nell'elaborato grafico **TAV. 2 Stato Attuale - Ambito 4a ZR 2a**, dove si è tenuto come riferimento altimetrico la quota 0,00 dell'asfalto di Via Ghiarone, in corrispondenza dell'innesto con la strada di futura realizzazione che conduce all'interno dei nuovi lotti in progetto.

Il progetto di Piano Particolareggiato è corredato dalla Relazione Geologico – Sismica e dall'Analisi Geotecnica (rispettivamente **Rel. 06A - RELAZIONE GEOLOGICO SISMICA** e **Rel. 06B - ANALISI GEOTECNICA DEI TERRENI** facenti parte delle relazioni tecniche del PUA) redatte dal Dott. Geologo Lasagna Sergio, a cui si rimanda per una più

dettagliata descrizione delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni, che si sono dimostrati idonei ad accogliere le tipologie edificatorie previste nel progetto del Piano.

In allegato al PUA pure la **Rel. 07 - RELAZIONE DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PRELIMINARE** redatta dal Dott. Mancassola Nicola e dal dott. Federico Zoni, che non rileva criticità archeologiche diverse da quanto già evidenziato nelle norme del PSC e del RUE.

**L'4b ZR 2b - Via Codisotto a Sera** ricomprende un complesso edificato costituito da:

- due unità abitative singole e relative area cortilive;
- un'area libera destinata a verde privato;

A confine dell'area di intervento, che si sviluppa per una Superficie Territoriale **St** identificata urbanisticamente in **2.440 mq** complessivi (2.376 mq catastali), troviamo:

- la linea ferroviaria Parma - Suzzara a Nord;
- l'area cortiliva di pertinenza di due unità abitative singole di recente costruzione (mappali 420 - 421) poste ad Est;
- l'area cortiliva di pertinenza di un'unità abitativa singola ad Ovest (mappale 550) e altra area privata (mappale 549);
- un'unità abitativa singola sul lato Sud (mappali 556 - 557) e la viabilità pubblica costituita da Via Codisotto a Sera;

Gli strumenti urbanistici vigenti P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) e R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) individuano il Piano Particolareggiato in oggetto come segue:

- P.S.C.: Tav. PS2 NORD "Ambiti e sistemi strutturali" (scala 1:5000): AMBITO "Centri storici", normato all'art. 10.5 delle NORME di attuazione Vol. PS2;
- R.U.E.: Tav. 4A "Pianificazione ambiti consolidati e territorio rurale" (scala 1:5000): AMBITO "Centri storici", normato all'art. 31 e seguenti delle NORME edilizie ed urbanistiche;
- Nella "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico": Tav. RUE 1E 1a Variante parziale al RUE, i fabbricati esistenti sono classificati come "Unità Edilizie

Isolate" prive di valore (mappale 555 - 558) ed in parte come "superfetazioni consolidate".

- Nella "Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico": Tav. RUE 2E 1a Variante parziale al RUE, i fabbricati esistenti sono ricompresi in un'unica "zona di recupero" che coinvolge i mappali 555,558,617,738,739,740,741, le cui unità non sono soggette a vincoli ed indicazioni sulle tipologie di interventi ammessi;

La documentazione fotografica evidenzia le attuali caratteristiche dell'area e delle zone ad essa limitrofe.

L'area d'intervento è inoltre dettagliatamente illustrata ed identificata nelle sue caratteristiche planimetriche ed altimetriche contenute all'interno della **Tavola 3 dello Stato Attuale – Ambito 4b ZR 2b.**

Essa è catastalmente così individuata:

N.C.T. Comune di Gualtieri - Foglio 8:

- mappale 555 sup. catastale mq. 132 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 558 sup. catastale mq. 360 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 617 sup. catastale mq. 167 area libera
- mappale 738 sup. catastale mq. area libera – graffato al mappale 558
- mappale 739 sup. catastale mq. 1.404 area libera
- mappale 740 sup. catastale mq. 234 area libera
- mappale 741 sup. catastale mq. 79 area libera

**Tot. sup. catastale mq. 2.376**

e presenta dunque un'estensione catastale complessiva di **2.376 mq.**

Di seguito l'elenco degli attuali proprietari delle aree interne al comparto:

- **Sig. Artoni Gabriele** nato a Gualtieri il 16.02.1954, residente in Gualtieri (C.F. RTNGRL54B16E232S); proprietario degli immobili attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Gualtieri, Foglio 8, come segue:

- mappale 617 sup. catastale mq. 167 area libera
  - mappale 739 sup. catastale mq. 1.404 area libera
  - mappale 740 sup. catastale mq. 234 area libera
  - mappale 741 sup. catastale mq. 79 area libera
- sup. catastale mq. **1.884**

- **Sig.ra Alberini Vilma** nata a Gualtieri il 20.11.1959 residente in Gualtieri, (C.F. LBRVLM59S60E232E), proprietaria degli immobili attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Gualtieri, Foglio 8, come segue:

- mappale 555 sup. catastale mq. 132 fabbricati esistenti con area cortiliva  
sup. catastale mq. **132**

- **Sig. Artoni Marco** nato a Guastalla il 02.08.1976, residente in Gualtieri (C.F. RTNMRC76M02E253G); proprietario degli immobili attualmente censiti al catasto terreni e fabbricati del Comune di Gualtieri, Foglio 8, come segue:

- mappale 558 sup. catastale mq. 360 fabbricati esistenti con area cortiliva
- mappale 738 sup. catastale mq. area libera – graffato al mappale 558  
sup. catastale mq. **360**

L'area, come risulta dal rilievo grafico strumentale e dalla documentazione fotografica, ha un andamento pressoché pianeggiante. Il rilievo altimetrico dell'area ha portato alla determinazione del piano quotato rappresentato nell'elaborato grafico **TAV. 3 Stato Attuale - Ambito 4b ZR 2b**, dove si è tenuto come riferimento altimetrico la quota 0,00 dell'asfalto di Via Codisotto a Sera, in corrispondenza dell'innesto con la strada esistente che conduce all'interno dell'area oggetto di nuova edificazione.

Il progetto di Piano Particolareggiato è corredato dalla Relazione Geologico – Sismica e dall'Analisi Geotecnica (rispettivamente **Rel. 06A - RELAZIONE GEOLOGICO SISMICA** e **Rel. 06B - ANALISI GEOTECNICA DEI TERRENI** facenti parte delle relazioni tecniche del PUA) redatte dal Dott. Geologo Lasagna Sergio, a cui si rimanda per una più dettagliata descrizione delle caratteristiche geomorfologiche dei terreni, che si sono dimostrati idonei ad accogliere le tipologie edificatorie previste nel progetto del Piano.

In allegato al PUA pure la **Rel. 07 - RELAZIONE DI INDAGINE ARCHEOLOGICA PRELIMINARE** redatta dal Dott. Mancassola Nicola e dal dott. Federico Zoni, che non rileva criticità archeologiche diverse da quanto già evidenziato nelle norme del PSC e del RUE.

### **3 Obiettivi e criteri progettuali dell'intervento in programma**

La progettazione del PUA si è posta come obiettivo quello di demolire i volumi posti nell'ambito di Via Ghiarone e riposizionarli parte nello stesso ambito e parte per assolvere alle necessità familiari dei proprietari della realizzazione di un edificio unifamiliare in Via Codisotto a Sera. Quanto sopra è reso possibile dalla compatibilità dell'area in proprietà in Via Codisotto ad accogliere il volume oggetto di trasferimento. Le necessità private dell'intervento vedranno in parallelo il reperimento di dotazioni territoriali pubbliche finalizzate a riqualificare l'edificato esistente in Via Ghiarone. Le finalità del Piano Urbanistico sono dunque sintetizzabili:

- nell'eliminazione di fabbricati e volumi incongrui e privi di valore architettonico posti nell'ambito di Via Ghiarone;
- nella bonifica della presenza di amianto nelle coperture degli stessi fabbricati di cui sopra;
- nella creazione di un nuovo piccolo comparto residenziale nello stesso ambito, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica (oggi mancante);
- nella realizzazione e futura cessione di dotazioni pubbliche di parcheggi e aree verdi;
- nella realizzazione di un nuovo edificio unifamiliare da erigersi in Via Codisotto a Sera in area già di proprietà.

### **4 Descrizione delle opere di urbanizzazione in progetto**

#### **4.1 Viabilità stradale**

Il PUA prevede la realizzazione di viabilità pubblica di cessione interamente all'interno dell'**Ambito 4a ZR 2a**, strada che avrà accesso da Via Ghiarone e servirà le abitazioni dei nuovi lotti in progetto (Lotti 1 – 2 – 3) e la nuova autorimessa prevista nel Lotto 4 (proprietà Zanoni Giovanna).

#### **4.2 Parcheggi**

Si prevede che venga realizzato un parcheggio pubblico di cessione interamente all'interno dell'**Ambito 4a ZR 2a**, servito dalla strada in progetto che avrà accesso da Via Ghiarone.

La superficie minima di parcheggio è determinata in 234 mq (Minimo 10 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione corrispondenti a 865 mq) con un minimo di 12 posti auto, da realizzarsi secondo gli elaborati progettuali e le norme tecniche di attuazione del piano. Sarà cura della Proprietà realizzare l'innesto stradale di accesso al comparto, secondo gli elaborati grafici di progetto e le specifiche prescrizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale.

### **4.3 Verde pubblico**

La superficie minima di verde pubblico è determinata in 468 mq (Minimo 20 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione corrispondenti a 865 mq), con un minimo di 24 nuovi alberi ad altro fusto e 40 arbusti.

## **5 Descrizione delle tipologie edilizie in progetto**

Il P.U.A. prevede n°7 **lotti complessivi**, di cui n°4 in progetto nell'**Ambito 4a ZR 2a** (n°3 abitazioni di nuova edificazione nella porzione Est e n°1 per la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale all'abitazione esistente ad Ovest) e n°3 in progetto nell'**Ambito 4b ZR 2b** (n°1 abitazione di nuova edificazione ad Est e n°2 oggetto di realizzazione di portici/tettoie pertinenziali alle 2 abitazioni esistenti (mapp. 555 - 558)).

Le tipologie edificatorie previste sono quelle di **case singole, abbinata, a schiera** con sviluppo per **massimo n° 2 piani fuori terra**. Non si prevedono ambienti interrati o seminterrati.

Lo schema planivolumetrico prevede edifici di due livelli per i lotti 1 - 2 - 3 ed un edificio ad un unico piano invece per il lotto 4 (autorimessa) dell'**Ambito 4a ZR 2a** ed un edificio su due livelli per il lotto 1 ed edifici ad un unico piano invece per i lotti 2 - 3 dell'**Ambito 4b ZR 2b**.

Le tipologie edificatorie dovranno essere per quanto possibile uniformate, nell'ambito del comparto, sia per quanto riguarda gli aspetti estetici ed architettonici, sia per quanto riguarda i sistemi ed i particolari costruttivi, materiali e colori, ivi comprese le pendenze dei tetti.

## **6 Aspetti quantitativi del progetto e identificazione delle aree di standard**

I dati quantitativi più significativi del P.P. sono evidenziati nella tabella di seguito riportata

Superficie territoriale	ST = 5.970 mq, corrispondente a quanto rilevato in loco.
Densità fondiaria (Volume utile Vu / Superficie fondiaria SF)	come risultante nel PUA = 0,88 mc/mq (5.280 mc / 5.970 mq) e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media del Centro Storico di Codisotto
SC costruibile (esistente più progetto)	Max 1.659 mq di cui 865 mq oggetto di demolizione e ricostruzione.
Volume lordo Vt	Max 5.280 mc di cui <b>3.678 mc</b> oggetto di demolizione e ricostruzione.
N° Alloggi	Max 7 alloggi, di cui 3 esistenti e <b>4 in progetto</b> .
N° abitanti teorici	45 abitanti teorici (con 37 mq/SCab), di cui circa <b>33 abitanti teorici</b> previsti di nuovo insediamento (4 nuovi alloggi per una SC di 290 mq).
Tipologie edilizie previste	Case singole, abbinare, in linea.
H max	Esistente, ovvero 8,50 ml per gli interventi di nuova costruzione.
Indice di visuale libera Ivl	> 0,5
Numero piani utili	Max 2
Funzioni ammesse	Usi residenziali: 100% delle SC costruite e costruibili
Aree di verde pubblico	545 mq (di progetto) > 468 mq (Minimo 20 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione)
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	285 mq (di progetto) > 234 mq (Minimo 10 mq/37mq di SC oggetto di demolizione e ricostruzione) con un minimo di 12 posti auto.
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	27mq/100mq di SU residenziale con un minimo di un posto macchina per alloggio.
Spazi permeabili	Minimo 2.985 mq (50% ST).