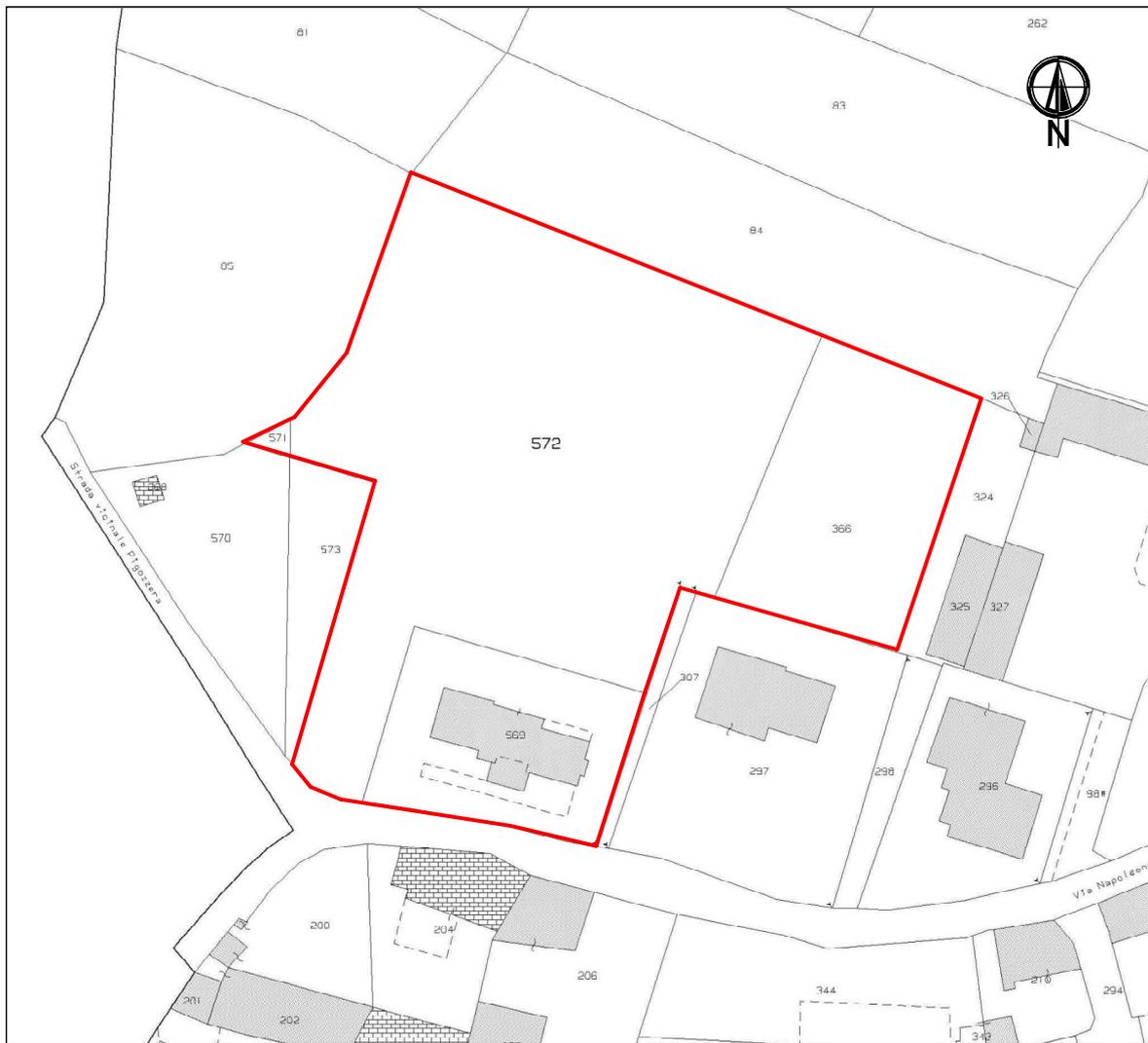


# antonella boldi cotti architetto

ordine degli architetti della provincia di Mantova n.836



estratto di mappa Fig. 9

**oggetto** VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO LOC. POZZO CATENA

**committente** ALADIN srl

**ubicazione** Loc. Pozzo Catena, Solferino

## RELAZIONE TECNICA TABELLA INDICI DI PIANO

protocollo

**collab.** Arch. Antonella Boldi Cotti

**Progettista**

**Direttore Lavori**

**Committente**

**data** marzo 2020

**scala**

**tavola n°**

agg.

1:100

**01**

agg.

agg.

Castiglione delle Stiviere, li 11 Dicembre 2018

Spett.le  
Ufficio Tecnico Edilizia Privata  
UNIONE DEI COMUNI  
DEI CASTELLI MORENICI

**Oggetto:** VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO LOC. POZZO CATENA

**Richiedente:** ALADIN S.R.L.

**Ubicazione dell'intervento:** Loc. Pozzo Catena, Solferino

**Identificazione catastale:** Fg. 9 mapp. 366, 368, 569, 570, 571, 572, 573,

### **Relazione tecnica Illustrativa**

#### ***Inquadramento del comparto***

La zona in oggetto, destinata al recupero con espansione residenziale, è collocata il località Pozzo Catena nel comune di Solferino. Essa confina, a sud e ad est con ambiti dell'edificazione storica classificati dal P.g.T. vigente come aree A2 "Aree urbanizzate di antica formazione" e caratterizzate da insediamenti a carattere prettamente residenziale, a cortina, che delimitano con continuità le vie, gli spazi pubblici o di interesse comune e fabbricati a corte all'interno, che caratterizzano il tessuto urbano del centro storico; anche se siamo in presenza di costruzioni che nel tempo hanno subito trasformazioni o variazioni, trascurando il loro valore architettonico.

In lato ovest e sud, la zona interessata confina con un tessuto urbano di recente formazione, costituita da palazzine plurifamiliari, bifamiliari e villette singole.

#### ***Illustrazione del progetto concessionato***

Il progetto approvato e concessionato del piano attuativo denominato "Piano di Recupero Pozzo Catena" propone la suddivisione della superficie fondiaria in cinque lotti, ed il planivolumetrico, esemplificativo, suggerisce dei volumi più o meno accorpati che identificano complessi di villette a schiera e/o bifamiliari,

superando la lettura del tessuto urbano di antica formazione ed uniformandosi al contesto paesaggistico di recente formazione.

### ***Illustrazione della proposta di variante***

Il progetto di variante rispetta la matrice del piano attuativo autorizzato e si limita a ridimensionare i volumi rispettando le tipologie edilizie previste: villette a schiera, uni/bifamiliari.

Per raggiungere tale obiettivo si propone l'eliminazione degli accessi carrai al piano sotterraneo che, ipotizzando le dimensioni di fabbisogno per l'intero intervento previsto in origine, lo si ritiene improponibile. Ciò, significherebbe realizzare una voragine al piede della collina, con notevoli sbancamenti di terreno e potenziali dissesti.

In alternativa, con un intervento più modesto e sicuramente meno invasivo, vengono previsti due nuovi accessi carrai in superficie a servizio delle nuove unità.

La proposta di variante ha ridistribuito la superficie adibita a parcheggio identificata nell'area pavimentata centrale; oltre ad aumentarne lo spazio previsto, i parcheggi sono stati ridistribuiti in modo da poterne sfruttare completamente la presenza. Il progetto originale infatti localizzava i parcheggi in due zone identificando la superficie e perdendo di conseguenze posti in termini di quantità; la variante invece ridistribuisce la superficie lungo tutti i lati dell'area pavimentata centrale, ricavandone quindi un numero maggiore di posti. La parte centrale resta a disposizione della viabilità, oltre che spazio di manovra.

I possibili percorsi pedonali sono stati completati realizzando collegamenti mancanti verso la piazzetta pedonale e quindi creando continuità alla movimentazione.

La piazzetta identificata a fronte dei lotti resterà esclusivamente pedonale, come da progetto originale, sarà differenziata dalla superficie carraia attraverso una diversa pavimentazione (prevista in porfido), oltre ad un arredo urbano che crei una barriera visiva in grado di far percepire la differenza di viabilità.

In occasione di discussione di tale variante con l'amministrazione comunale, si è deciso contestualmente di rivedere e ridimensionare gli spazi pubblici per renderli più razionali e adeguati al contesto urbanistico e paesaggistico

Le superfici adibite a standard cedute restano comunque garantite, aumentando rispetto al progetto iniziale, in quanto rispetto al progetto precedente, viene ceduta anche la superficie adibita a verde posta ad ovest del comparto.

Le opere di urbanizzazione primarie, ad eccezione delle pavimentazioni, sono già state realizzate nel rispetto del progetto esecutivo e al relativo P.d.C. pertanto, la proposta in oggetto non prende in esame alcuna modifica alle stesse se non opere integrative al miglioramento della raccolta acque meteoriche, che andrebbero a defluire sulla viabilità pubblica sottostante.

Il progettista

**PARAMETRI URBANISTICI DI PGT**

Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut max)	0,84	mc/mq
Rapporto di copertura (Rc max)	30,00	% Sf
Superficie a verde (Sv min)	60,00	% dell'area libera
Altezza massima (H max)	10,50	m
Numero piani fuori terra (Np max)	2	
Distanza dai confini	5,00	m
Volume max realizzabile	6.500,00	mc
Ab. Teorici	65,00	n

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

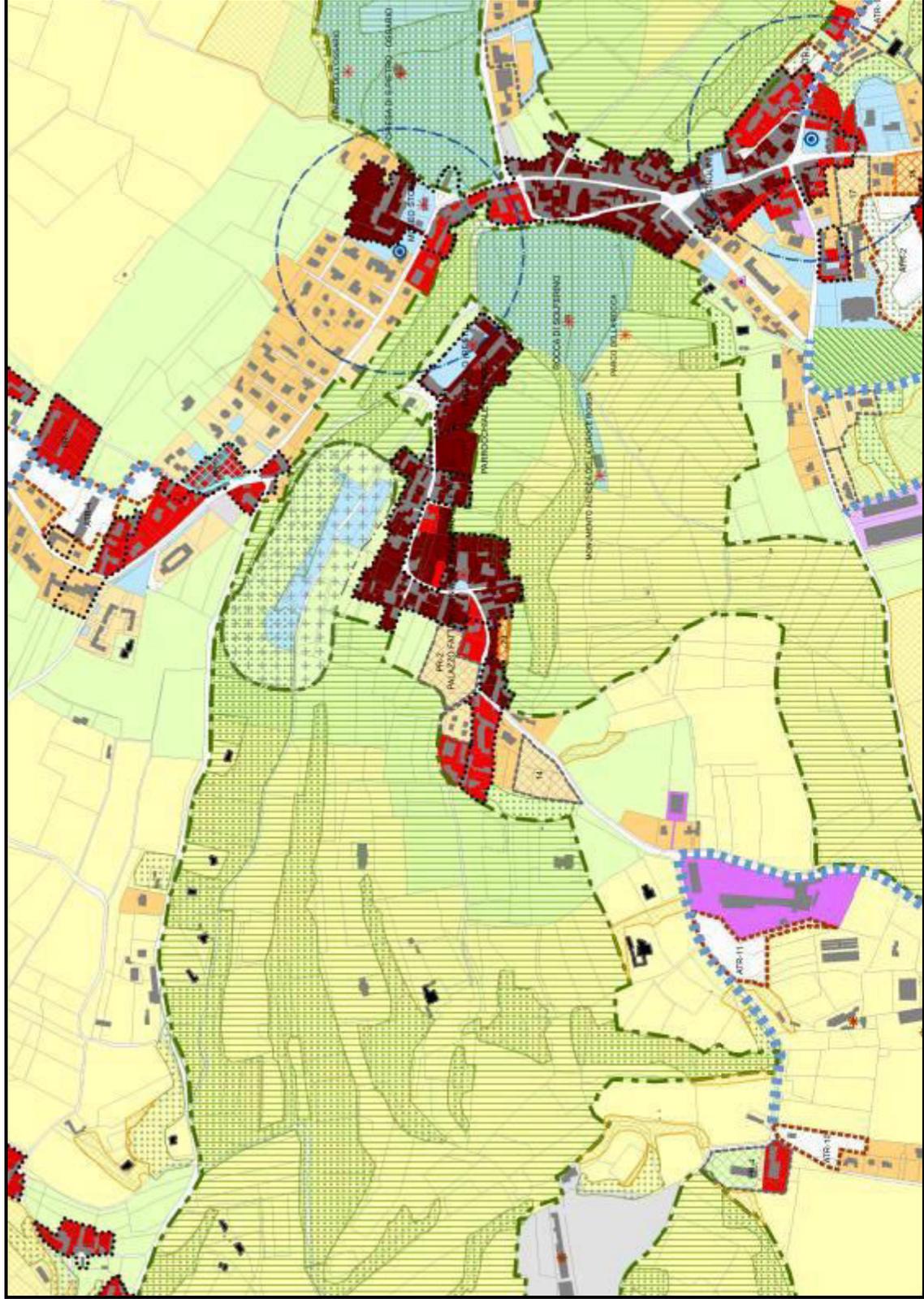
	STANDARD			VIABILITA'			SUP. FOND.		
	richiesta da PL	PDC	variante	richiesta da PL	PDC	variante	richiesta da PL	PDC	variante
superficie territoriale St									
<b>7.720,00</b>	<b>1.723,00</b>	<b>1.808,00</b>	<b>2.662,00</b>		<b>1.080,00</b>	<b>1.162,50</b>		<b>4.832,00</b>	<b>4.914,50</b>
di cui									
PARCHEGGIO	195,00	249,00	276,00						
PIAZZOLA RSU		27,00	0,00						
PIAZZA PUBBLICA		513,00	348,00						
MONETIZZAZIONE		1.019,00	1.019,00						
AREA VERDE		1.808,00	2.662,00						

**REGIONE LOMBARDIA – PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI SOLFERINO**



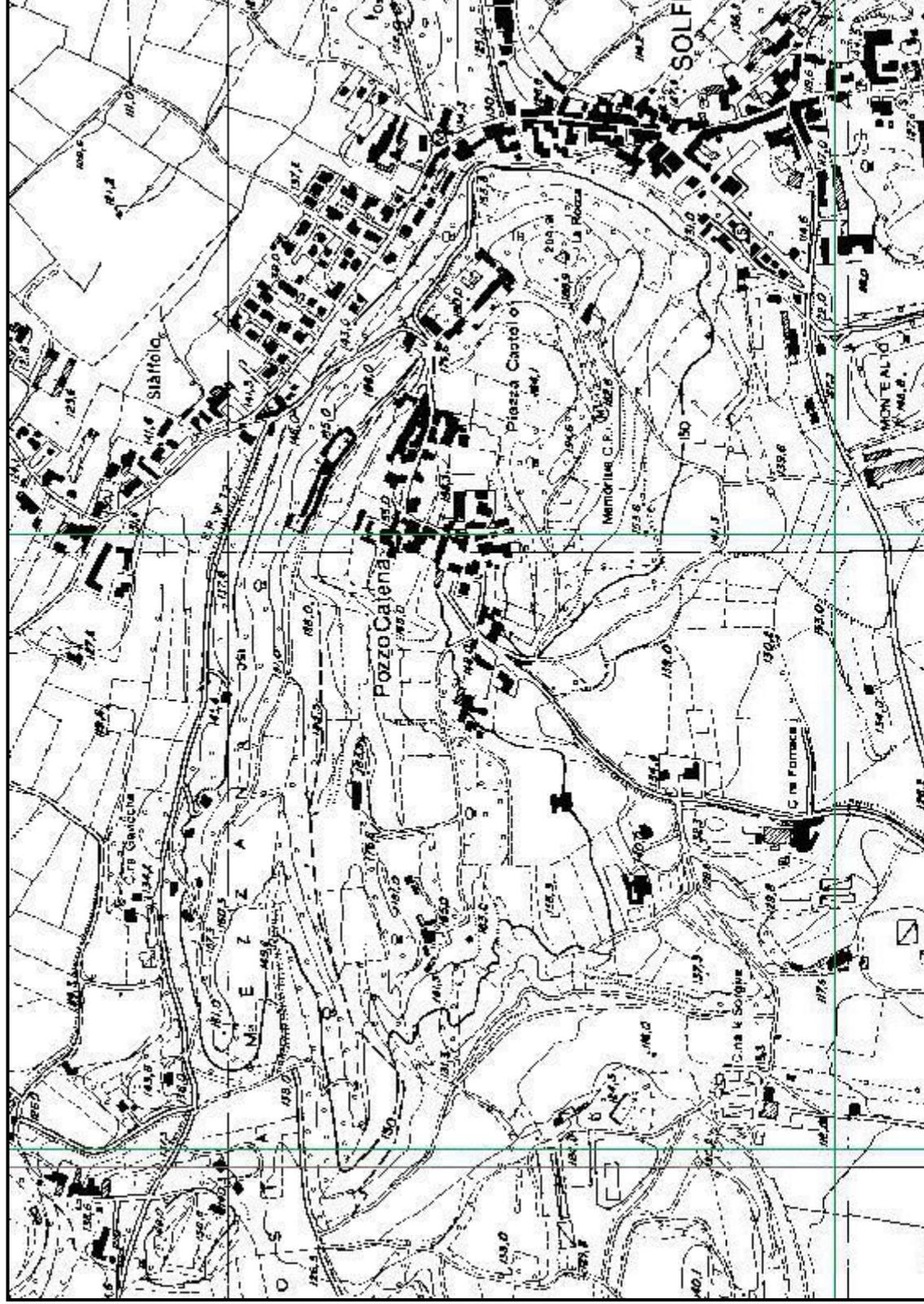
**ESTRATTO DI MAPPA FG. 9**

REGIONE LOMBARDIA – PROVINCIA DI MANTOVA - SOLFERINO



ESTRATTO DI PGT

REGIONE LOMBARDIA – PROVINCIA DI MANTOVA - SOLFERINO



ESTRATTO DI CTR

**REGIONE LOMBARDIA – PROVINCIA DI MANTOVA - SOLFERINO**



**ESTRATTO SATELLITARE**