

PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO C6-2
A MONTICELLI TERME – LOCALITA' DARDANELLI
VARIANTE 2022

RELAZIONE TECNICA
REV 07.12.2022

Il presente comparto costituisce l'attuazione dell'Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, del 15 Dicembre 2017.

In tale atto si prevedeva il trasferimento di una quota di SU attualmente realizzabile nel PUA B7 Monticelli Terme, UTIA Immobiliare, in un'area di proprietà Terme di Monticelli a Sud del comparto denominato Dardanelli su via Montepelato Nord. La classificazione è "Ambito Residenziale di nuovo impianto sottoposta a progetto di inquadramento urbanistico-edilizio".

Il contesto ambientale è costituito da edifici realizzati prevalentemente nel secolo scorso con tipologie eterogenee. Palazzine condominiali di 2 / 3 piani sono aggregate a casette con caratteristiche estensive. Negli anni 2004-2008 a questo tessuto urbanistico eterogeneo è stato aggregato ad Ovest un intervento urbanistico prevalentemente costituito da edifici mono o bifamiliari, con l'eccezione di due palazzine dimensionalmente più omogenee con l'edificio ai margini della Via Montepelato Nord.

La parte verso Sud dell'insieme edificato ha caratteristiche via via più estensive e la zona dell'intervento in oggetto rappresenta oggi una soluzione di continuità tra il borgo dei Dardanelli ed il centro abitato di Monticelli.

Il nuovo intervento si relaziona quindi coerentemente con il ramo Sud della lottizzazione su Via Green, con l'adozione di tipologie a bassa densità (monofamiliari, bifamiliari e complessi a schiera) dotate di ampi spazi verdi e significativamente distanziate rispetto a Via Montepelato Nord.

La struttura urbanistica dell'intervento, modificata dalla presente variante in conseguenza dell'approvazione del nuovo PUG, prevede un nuovo impatto su Via Montepelato nella posizione individuata dal PUG ed una distribuzione ed accesso ai lotti attraverso una viabilità interna parallela a Via Montepelato.

Il fronte stradale principale, dal quale il blocco di edifici lato est è fortemente distanziato, si caratterizza quindi sempre come uno spazio verde con modeste volumetrie sullo sfondo, paragonabile a quanto esistente sul tratto seguente verso sud al confine con il parco termale.

Le caratteristiche tipologiche degli edifici, delineate nei relativi schemi, sono improntate ad accentuare le caratteristiche di indipendenza e flessibilità della distribuzione interna e saranno certamente oggetto di approfondimenti compositivi in sede di istanza di PdC, anche in funzione delle modalità realizzative degli stessi.

Infatti in questo periodo di perdurante criticità del settore edilizio è difficile indicare un rigoroso programma di attuazione del piano, nonché le modalità di assegnazione dei lotti.

Le caratteristiche formali delle singole porzioni dell'intervento saranno quindi condizionate dalle modalità di commercializzazione dei lotti: se la vendita avverrà direttamente ai singoli utilizzatori vi sarà la compresenza di vari tipi edilizi; se invece le iniziative edilizie saranno coordinate da un responsabile intermediario tra la Società delle Terme e l'utente finale sarà più facile adeguarsi alle indicazioni dei commi fissati all'art. 4 delle N.d.A.

Per quanto riguarda la suddivisione dei lotti e delle relative delle potenzialità edificatorie, ferma restando la possibilità di modifiche che non costituiscono variante al progetto di inquadramento con statuito nell'art.6 delle NTA, la situazione di progetto è riassunta nella tabella che segue.

LOTTO	S.U.	ZONA A CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA	INDICE UTILIZZ. FONDIARIA
1	310,00	1.419,38	0,218
2	310,00	1.717,88	0,180
3	310,00	1.694,98	0,183
4	310,00	1.696,07	0,183
5	310,00	1.887,71	0,164
6	310,00	1.737,44	0,178

7	310,00	1.658,10	0,187
8	155,00	1.064,96	0,146
9	155,00	1.041,42	0,149

Come previsto nell'accordo con privati ai sensi dell'art. 18, che prevedeva l'esclusione di cessioni di standard in quanto già previste o monetizzate nel PUA UTIA, non si prevedono aree di verde pubblico, ma son previsti comunque parcheggi pubblici secondo lo standard come specificato nella tabella che segue.

PARCHEGGI PUBBLICI		
fronte lotto 2	46,50	mq
fronte lotto 3	46,50	mq
fronte lotto 4	46,50	mq
piazzetta Sud	146,62	mq
fronte lotto 6	46,50	mq
fronte lotto 7	46,50	mq

Le aree per urbanizzazione sono integrate dagli spazi destinati a viabilità secondo le seguenti quantità:

VIABILITA'		
Strade e marciapiedi	3.314,58	mq
In prosecuzione accesso da Via Montepelato	300,60	mq
Aiuola rotatoria Sud	19,63	mq
Aiuola confine piazzetta Sud	35,42	mq
Aiuola ingresso piazzetta Sud	10,10	mq