

# DI PROGETTO DI VARIANTE AL

PUA di iniziativa privata denominato "SUCCI"

## ART2.2

AMBITO RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE

**Oggetto:** Relazione illustrativa. Documento MM di cui alla check list comunale per esterni.

### Relazione Illustrativa

**Di seguito si riporta quanto già descritto nella Relazione Illustrativa del piano depositato modificato con carattere di colore rosso per le aggiunte e barrate per le cancellazioni.**

#### - Analisi del contesto ambientale e territoriale.

Si tratta di un terreno libero posto sul margine ovest del centro abitato di Monticelli Terme. La strumentazione urbanistica vigente ha individuato un nuovo ambito residenziale di trasformazione ART2.2, al fine di completare lo spazio urbano esistente caratterizzato da orti e giardini delle adiacenti proprietà. Trattandosi di un intervento volto al completamento del disegno urbano esistente lo strumento urbanistico generale vigente ha già delineato, mediante la viabilità e gli spazi pubblici, gli elementi ordinatori del piano nei confronti del quale il progettista non può che adeguarsi completando soltanto l'articolazione dei lotti e delle tipologie edilizie conseguenti.

L'ambito in argomento, sempre dalla strumentazione urbanistica generale vigente, è definito con la scheda art 2.2

In merito al nostro ambito già stata realizzata una parte della strada di lottizzazione, attualmente privata, che da accesso ai due fabbricati residenziali posti a est fuori comparto, ma che in ogni caso è da ampliare ed estendere in base al disegno di PUA.

Si mette in evidenza che l'adeguamento della strada di lottizzazione sull'incrocio con via Marconi comporterà il taglio di n.1 albero di platano, che viene a collocarsi proprio sul lato ovest della carreggiata.

- Descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto e agli obiettivi finalizzati all'attuazione.

Come precedentemente indicato si tratta di attuare le scelte di pianificazione fornite dalla strumentazione urbanistica generale vigente ~~basate sulla previsione di una nuova viabilità che congiungendo la via Marconi con la Via Bassi interseca sia l'ambito ART2.2, che ci riguarda, sia il sub-ambito C posto a confine.~~ Anche l'ubicazione e la consistenza del verde pubblico vengono confermate nel rispetto della previsione urbanistica generale vigente, monetizzando le eventuali superfici in più o in meno rispetto allo standard di legge.

- Illustrazione del programma di attuazione del piano.

In considerazione della modesta dimensione, oltre al pieno rispetto dei numerosi limiti imposti dalla strumentazione urbanistica generale vigente, ci si propone di realizzare l'intervento in un'unica fase esecutiva da iniziare non appena la procedura di attuazione lo consenta. Come concordato con l'Amministrazione Comunale e con l'ufficio tecnico il presente PUA viene depositato anche se sono in itinere alcune variazioni alla pianificazione. Questa procedura consentirà di anticipare l'istruttoria da parte degli uffici in modo tale che all'avvenuta approvazione delle varianti urbanistiche lo stesso possa avvenire immediatamente approvato.

- Quadro economico di massima con computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione.

Il quadro economico di massima ammonta a complessivi:

~~duecentotrentaquattromilaottocentoventuno/55~~                      € **111589.40**  
**novantaquattromiladuecentoottantadue**                      € **94282.02**

1. OPERE STRADALI	€ <del>80414.80</del> <b>68867.66</b>
2. FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE	€ <del>10559.60</del> <b>9619.60</b>
3. RETE TELEFONICA	€ <del>1160.00</del> <b>1160.00</b>
4. RETE ELETTRICA A BT	€ <del>2059.00</del> <b>1264.76</b>
5. ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ <del>12396.00</del> <b>9370.00</b>
6. RETE ACQUA E GAS	€ <del>5000.00</del> <b>4000.00</b>
<hr/>	
TOTALE	€ <del>111589.40</del> <b>94282.02</b>

**Il totale sopra riportato si riferisce all'aggiornamento delle sole opere previste in convenzione.**

Le opere di urbanizzazione primaria (reti fognarie bianche /nere, reti telecom, acqua, gas, pubblica illuminazione, energia elettrica ecc.) già realizzate nel primo tratto esistente della strada di lottizzazione privata, sono state precedentemente dimensionate in previsione dell'attuale PUA.

## **LA VARIANTE**

La presente variante al PUA prevede tre modifiche fondamentali che non stravolgono l'impianto generale e mantengono inalterate le caratteristiche del PUA e sono:

**1)** eliminazione del verde pubblico extra standard (fascia profonda 15 ml posta al limite sud del comparto) e la sua conseguente monetizzazione con annessione del terreno rispettivamente ai lotti n.4 e n.5.

**2)** eliminazione del breve tronco di strada che proseguiva verso est con la conseguente formazione di un sesto lotto residenziale (il n.6) di superficie minima di circa 500 mq. Il lotto n.6 è quindi formato per la maggior parte dalla superficie ricavata della strada più una piccola porzione del lotto n.5, che subirà una modesta riduzione del perimetro esterno.

**3)** spostamento di 150 mq di superficie utile dal lotto n.1 al lotto n.4, e spostamento di 100 mq di SU dal lotto n.5 al lotto n.6, mantenendo inalterato il totale delle superfici utili su tutto il piano.

Basilicanova li .....

I tecnici progettisti

.....