

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PIANO DI RECUPERO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA  
IN MONTECHIARUGOLO

*approvato con atto deliberativo consiliare n. 82 del  
30.7.92.*

ALLEGATO 6.2

RELAZIONE

PROGETTO:

Studio di Architettura e Urbanistica  
Dott. Arch. Guido Leoni  
Via Affò, 4 - Parma - Tel. - Fax (0521)235610

Dott. Ing. Paolo Bertolotti  
Via Treves, 5 - Parma - Tel. (0521)271677

9108MONT.PDR\



## 1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA PIANO DI RECUPERO

### 1.1 Riferimento al Piano di Fattibilità e condizioni urbanistiche

Il Piano di Recupero del Centro Storico di Montechiarugolo, all'interno della Zona Omogenea "A", è stato individuato dal Comune di Montechiarugolo con l'allegato **Delibera di Consiglio Comunale n°27 del 28/03/91**. Successivamente, all'approvazione del Piano Poliennale di Attuazione è stato inserito nel vigente **P.P.A** approvato in Consiglio Comunale con delibera n°15 del 30/01/1992. La situazione urbanistica di riferimento, in particolare per le aree esterne il perimetro delle mura medioevali, è quella riportata nella Variante al P.R.G. approvata dalla Giunta Regionale con delibera n° 3172 del 30/7/91, pubblicata sul B.U.R. n° 71 del 23/10/91.

Il Piano di Recupero, così definito è stato oggetto di **Studio di Fattibilità** nell'ambito della Legge Regionale n°6 del 16/02/1989 ed approvato dalla Giunta Regionale con **Delibera n°5666 del 20/11/1990**, pertanto per una descrizione dettagliata delle condizioni di stato di fatto socio - economico, oltre che generali di inquadramento territoriale si rinvia alla relazione del Piano di Fattibilità. Nell'ambito del Piano di Recupero si sono approfondite le analisi della condizione di degrado degli edifici, delle specifiche caratteristiche tipologiche e delle trasformazioni storiche che ogni singolo edificio ha subito nel corso del tempo.

Riepilogo delibere di approvazione:

- PRG Disciplina Particolareggiata Zona A = C.C.n°51 del 24/09/85
- PRG Variante = G.R. n°3172 del 30/07/91 (BUR n°71 del 23/10/91)
- Approvazione Studio di Fattibilità = G.R. n° 5666 del 20/11/90
- Perimetrazione P.d.R. = C.C. n° 27 del 28/03/91
- P.P.A. = C.C. n° 30 del 31/01/92

## 1.2 Analisi delle trasformazioni storiche e tipologiche

La carta della datazione degli edifici mostra come alcune schiere siano state accorpate (compreso l'edificio recentemente acquisito dal Comune) trasformandosi in "edifici in linea", anche con cortile interno. Alcune ristrutturazioni avvenute nel dopoguerra (anni '60) hanno completamente stravolto l'originario impianto tipologico (Via Torelli, Via Margherita, Via Municipio), altri edifici sono di recente riedificazione totale, ma complessivamente questi "episodi" non hanno mai intaccato gravemente l'originario impianto urbanistico del borgo medioevale, nemmeno le demolizioni operate in epoca recente in Via Liberazione, o la più antica fra Via Torelli e Via Margherita. Destano l'attenzione invece le costruzioni basse su Piazza Rivasi e Via Liberazione (di epoca recente) o le sfrangiature su Via Liberazione costruita dai corpi bassi di fronte al Municipio: per tutti questi il progetto dovrà proporre una soluzione che senza incremento di cubatura (non consentito) dia un aspetto più uniforme e compatto al prospetto su strada.

Complessivamente i fronti dove risultano meglio conservate le originarie tipologie, a schiera o in linea, sono i due su Via Margherita, che è anche la via principale del borgo, ed il prospetto nord di Via Torelli.

Del tutto inadeguata a Piazza Rivasi l'organizzazione degli edifici a Sud, frutto di recenti edificazioni di modesta dimensione. Su Via Margherita gli edifici a schiera, numerosi e ben conservati in gran parte, presentano la tipologia classica con la scala al centro, senza cavedio intermedio; alcune schiere si presentano invece con la scala nel fondo, anche in considerazione della impossibilità di proseguire dell'edificio in profondità per lo spazio limitato su cui si è edificato originariamente.

### 1.3 Analisi e schedatura degli edifici

Dopo aver rilevato esattamente la posizione dei singoli fabbricati, l'ampiezza della sede stradale, la dimensione delle piazze, si è proceduto al rilievo diretto di ogni singolo fabbricato.

Il rilievo catastale con accorpamento delle proprietà ai vari piani degli edifici è risultato molto incompleto, sia per la mutazione successiva di alcune proprietà, sia per la carenza di aggiornamento propria delle mappe catastali.

Si è quindi proceduto a completare e verificare puntualmente ogni edificio tramite il rilievo diretto delle dimensioni principali degli ambienti interni dell'edificio per ottenere un quadro complessivo della morfologia edilizia presente attualmente nel Centro Storico. Ci si è quindi reso conto direttamente dello stato di degrado delle singole strutture principali dell'edificio ed in termini percentuali questo dato è riportato nell'allegata scheda che compilata consente la fotografia dell'edificio al momento della redazione del Piano di Recupero.

La schedatura del fabbricato prosegue col rilievo delle attuali destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

Per ogni unità immobiliare è stato poi rilevato lo stato d'uso e di occupazione da parte delle attività (col rilievo del numero di addetti) e di residenza (col rilievo del numero dei residenti).

Per ogni famiglia quindi si conosce il titolo secondo cui occupa l'appartamento e la composizione del nucleo familiare con indicazione dell'età e della professione. Nel caso di seconde case (presenti a Montechiarugolo) si richiede il domicilio abituale al posto della professione.

L'annotazione della destinazione urbanistica del fabbricato e del tipo di recupero edilizio previsto, e delle principali emergenze architettoniche che differenziano il singolo fabbricato, completa la scheda del fabbricato.

L'analisi dei dati raccolti nelle schede del rilievo diretto con-

sente una prima valutazione delle condizioni d'uso del patrimonio edilizio del Centro Storico di Montechiarugolo. I fabbricati rilevati sono complessivamente 48, oltre alla sede Comunale; qui sono individuati 63 alloggi e 7 attività (2 bar - ristorante, 1 ufficio postale, 2 negozi e l'oratorio).

Come si evidenzia nelle allegate tabelle riepilogative vi è una forte presenza di edifici monofamiliari, sono infatti 37 su 48, pari al 77%, di questi molti sono abitati da persone sole (24%) oppure sono vuoti (32%).

Il sottoutilizzo che emerge diventa ancor più grave quando si considera il numero dei vani, che in genere sono abbastanza ampi, dei 274 vani presenti sono alloggiate solo 96 persone, con una media di 2,85 vani pro-capite o se si preferisce di 0,35 residenti/vano: indice pari alla metà del minimo generalmente considerato in sede urbanistica. Nelle tabelle peraltro si evidenzia che non è la sola presenza degli alloggi vuoti ad abbassare la media, ma anche il sottoutilizzo delle abitazioni occupate: infatti il numero degli alloggi che presenta un utilizzo inferiore a 0,75 residenza/vano è del 79% sul totale escludendo le abitazioni vuote.

I residenti, in totale 96, occupano 43 appartamenti (pari al 68%); di questi solo 34 sono in attività (il 35%), i rimanenti, o sono in età scolare o sono casalinghe (non attive), ma la maggior parte sono pensionati, pari al 45% del totale dei residenti.

Questo significa che il paese ha bisogno di incrementare la fascia attiva della propria popolazione residente con l'inserimento di giovani coppie, come emerge anche dalla classificazione per età dei residenti: manca la fascia di età adulta fra i 30 ed i 55 anni e la fascia di giovani fra i 5 ed i 25 anni.

RIEPILOGO SCHEDE

RESIDENTI n° 96

ABITAZIONI

Vuote n° 15

Occupate n° 43

2<sup>a</sup> casa n° 5

RESIDENTI

Attivi n° 34

Pensionati n° 43

Non attivi n° 19

PROFESSIONI

Operai, imp., artig. n° 29

Dirig., profession. n° 5

ETA' RESIDENTI

0 - 5	4
6 - 10	2
11 - 15	1
16 - 20	3
21 - 25	7
26 - 30	10
31 - 35	6
36 - 40	3
41 - 45	2
46 - 50	5
51 - 55	8
56 - 60	13
61 - 65	10
66 - 70	6
71 - 75	6
76 - 80	7
81 - 85	0
86 - 90	3

LIVELLO DEGRADO ED AFFOLLAMENTO ALLOGGI

Via	n°	n° alloggi	Degrado	n° resid.	n°vani	resid./vani
Municipio	1	1	0	4	3	1.33
"	5	1	0	1	7	0.14
"	7	1	35	4	6	0.16
"	"	2	"	2	2	1.00
"	"	3	"	2	3	0.67
"	9	1	27	1	3	0.33
"	"	2	"	2	4	0.50
"	4	1	0	0	5	0.00
Roma	1	1	0	4	4	1.00
"	2	1	0	4	4	1.00
"	3	1	36	0	4	0.00
"	5	1	0	2	5	0.40
"	7	1	70	0	3	0.00
San Quintino	1	1	40	3	3	1.00
"	3	1	25	1	3	0.33
"	"	2	"	3	6	0.50
"	4	1	35	1	4	0.25
"	5	1	90	0	3	0.00
"	7	1	30	0	3	0.00
Liberazione	8	1	0	2	6	0.33
"	10	1	55	1	3	0.33
Rivasi	6	1	45	1	3	0.33
"	"	2	"	2	3	0.67
"	"	3	"	4	7	0.57
P.M. Rossi	4	1	0	4	5	0.80
"	"	2	"	1	4	0.25
Mazzini	4	1	60	0	6	0.00
"	5	1	35	1	3	0.33
"	"	2	"	2	4	0.50
Margherita	1	1	27	2	4	0.50
"	"	2	"	2	4	0.50
"	9	1	20	3	4	0.75
"	11	1	21	4	4	1.00
"	13	1	18	0	4	0.00
"	15	1	18	1	4	0.25
"	19	1	27	3	5	0.60
"	"	2	"	0	4	0.00
"	2	1	0	2	4	0.50
"	"	2	"	0	4	0.00
"	"	3	62	0	3	0.00
"	4	1	0	1	4	0.25
"	6	1	35	0	4	0.00
"	8	1	16	0	3	0.00
"	10	1	0	1	7	0.14
"	14	1	58	0	8	0.00
"	18	1	21	1	3	0.33
"	20	1	0	0	4	0.00

Margherita	24	1	0	3	8	0.37
"	30	1	0	0	2	0.00
"	34	1	14	2	8	0.25
"	38	1	0	4	3	1.33
P. Mazzini	3	1	55	1	3	0.33
"	"	2	"	4	4	1.00
Torelli	5	1	0	0	5	0.00
"	7	1	10	0	5	0.00
"	11	1	75	0	6	0.00
"	13	1	0	0	5	0.00
"	17	1	0	0	8	0.00
"	2	1	8	2	3	0.67
"	"	2	"	3	5	0.60
"	"	3	"	1	3	0.33
"	4	1	48	1	6	0.16
"	10	1	55	3	4	0.75
<hr/>						
Totale		63		96	174	0.35

#### 1.4 Progetto di Piano di Recupero

Il progetto evidenzia il pieno rispetto delle vigenti normative di Piano Regolatore: gli interventi previsti e le modalità d'intervento sono quelli già previsti nelle tavole di P.R.G.

Il progetto di Piano di Recupero ha teso rendere maggiormente flessibile l'utilizzo degli edifici prevedendo la possibilità di frazionare edifici monofamiliari di ampie dimensioni per favorire l'inserimento di nuovi nuclei familiari, specialmente di giovani coppie.

Resta comunque possibile attuare l'accorpamento di più unità immobiliari qualora fosse richiesto.

L'uso dei sottotetti, pur rilevati in forma e dimensione dalle planimetrie dello stato di fatto, è demandato alle vigenti norme di P.R.G. che già regolamentano questa situazione.

Alcune situazioni edilizie particolari hanno richiesto una attuazione progettuale finalizzata all'obiettivo generale di rivitalizzazione del Centro Storico.

La centralissima Piazza Rivasi, già sede degli uffici comunali, è previsto venga resa pedonale e riprogettata; il progetto di P.d.R. ne dà una prima indicazione con una riprogettazione quadrata.

Gli edifici prospettanti Piazza Rivasi, in particolare quelli di proprietà pubblica possono ospitare attività commerciali al piano terreno anche mantenendo l'attuale configurazione della facciata. Il bar - ristorante che attualmente si rivolge verso il Castello, su Via Roma, può avere su Piazza Rivasi un'apertura importante, in questo senso le cubature attuali di servizio all'attività possono diventare, se ristrutturare, una parte importante dell'attività. Analogamente, su Via Liberazione, l'altro bar - ristorante può creare uno spazio di uso pubblico al piano primo tramite il pergolato delle planimetrie di progetto.

I pergolati inseriti in progetto infatti hanno la doppia funzione di ridefinire la continuità del fronte urbano ed al tempo stesso

di incrementare le attività esistenti e/o l'uso degli spazi che possono rivitalizzare il Centro Storico.

Il progetto tende essenzialmente alla conservazione dell'esistente, nei prospetti si sono operate quelle rifiniture di facciata che rendono più omogenea l'immagine complessiva, senza stravolgere l'organismo esistente.

Nel fabbricato in Via Margherita, angolo Via P.M. Rossi, si prevede la demolizione del muro che racchiude il cortile interno per creare un giardino privato, recintato, ma che al tempo stesso esalta col verde alberato lo scorcio storico e la valorizzazione del fabbricato.

Nel P.R.G. è prevista la realizzazione di un pedonale pubblico su proprietà privata per un forte collegamento dell'abitato col verde pubblico a sud; il progetto prevede l'utilizzo di tale spazio per un percorso turistico di notevole effetto che viene meglio descritto nel seguente paragrafo.

Le tavole di progetto non possono evidenziare maggiormente l'importanza delle mura medioevali rispetto il recupero complessivo delle abitazioni; queste pur essendo ormai accertato siano di proprietà dei rispettivi confinanti, presentano un degrado anche strutturale di notevoli dimensioni che richiede interventi molto onerosi; in questo senso nel computo delle opere da finanziare si è previsto un intervento straordinario.

## 2.1 Spazi pubblici e privati

Già l'inquadramento urbanistico dell'abitato di Montechiarugolo evidenzia come le aree adiacenti al Centro Storico posto entro le mura consentano di reperire un'elevata quantità di aree pubbliche per Verde e Parcheggi previste peraltro dallo stesso P.R.G.

A sud ritroviamo grandi aree che hanno la potenzialità di parco urbano: circa 11.000 mq di verde fra la strada provinciale, il nuovo insediamento residenziale in costruzione e la zona dell'acquedotto, queste con possibile accesso dalle ex - scuole elementari in disuso.

A nord vengono previsti altri circa 2.000 mq di verde attrezzato che trova giustificazione in una visione turistica del complesso borgo storico - castello, in virtù delle grosse potenzialità che il borgo medioevale può esprimere nel contesto ambientale e naturale in cui viene a trovarsi.

A nord è previsto anche il grande parcheggio turistico posto ai margini del paese, ma al tempo stesso staccato da questo ed organizzabile in modo da non coprire la naturale emergenza del Castello e del paese sulla campagna circostante, sfruttando le naturali curve di livello.

Per i parcheggi interni alle mura, è prevista la riorganizzazione di P.zza San Quintino.

## 2.2 Percorso Turistico

Il collegamento degli spazi pubblici a verde ed a parcheggio, con un percorso che si intreccia dentro e fuori le mura, consente al turista di appropriarsi di un interessante documento visivo della storia di Montechiarugolo, composto da una serie di pannelli esplicativi che possono essere posizionati in opportuni "stazionamenti". Il visitatore quindi, arrivando al parcheggio, ha l'opportunità di conoscere la storia del borgo medioevale percorrendo fisicamente l'intorno delle mura, vedere da diverse angolature il castello, leggere sui pannelli le fasi di costruzione delle fortificazioni, capire l'organizzazione del connubio borgo - castello e di immergersi nel verde circostante che completa ed esalta l'edificato storico. Il percorso tracciato ha lo scopo di muovere i primi passi del turista perché poi questo si incuriosisca e ricerchi lui stesso le sue motivazioni nella visita (svago, cultura, ecc.). Punto essenziale del percorso può essere una mostra permanente di storia locale da situare nei locali dell'edificio comunale in progetto di recupero, parte essenziale per una concreta valorizzazione dell'offerta turistica.

~~Il fabbricato di recente proprietà comunale, frutto di un accorpamento antico di due unità, è un edificio in linea che presenta soffitti voltati in tutto il piano terreno, con magnifiche salette interne che si prestano agevolmente a mostre permanenti.~~

Se la storia di Montechiarugolo si svolge attorno le sue fortificazioni nel tempo, assume particolare importanza il recupero delle mura medioevali, quale elemento complementare del borgo che rende al meglio la caratterizzazione storico - architettonica dell'abitato. Particolare degrado si osserva nelle mura ad ovest, dove un cedimento vistoso del bastione verso Tortiano ne rende necessario il recupero strutturale.

La visita del castello e la salita sulla torre completa il percorso, anche per le magnifiche viste dall'alto dell'abitato che si inserisce bene nel contesto ambientale del parco dell'Enza.

### 2.3 Parcheggi Pubblici

Il parcheggio "turistico" posto a nord, previsto da P.R.G., é dimensionato per ospitare le corriere del turismo organizzato, le auto dei turisti occasionali ed i campers dei turisti itineranti. Una vasta zona di verde attrezzato completa il parcheggio verso la scarpata che volge all'abitato, gli usi di questo spazio possono essere molteplici (svago, pic-nic, ecc.).

Il parcheggio in progetto, per chi percorre in senso nord-sud la strada provinciale, non é visibile perché si trova interrato di circa tre metri dalla quota quasi costante del terrazzo naturale su cui si é posto il castello ed il borgo medioevale. Il parcheggio verrà scorto dal visitatore solo quando arriverà in prossimità dell'entrata in paese perché in quel punto (segnaletica a parte) il terreno si abbassa di quota. Una passerella condurrà al centro del paese. Gli altri parcheggi fuori le mura sono previsti ad uso principalmente dei residenti: sia quelli di fronte alla Chiesa che quelli all'entrata del paese. All'interno delle mura il parcheggio organizzato é solo quelli in F.le San Quintino per consentire la massima pedonalizzazione delle strade interne, o quantomeno di liberare Piazza Rivasi dalla sosta degli automezzi e consentirgli di essere il vero "centro" del paese, con negozi, spazi attrezzati ed opportunamente pavimentati.

Un ulteriore parcheggio (ad esempio per corriere) può essere posto nell'estrema area verde a sud, in prossimità del nuovo insediamento residenziale.

## 2.4 Fognature e reti tecnologiche

Il riferimento della pavimentazione stradale con la rimozione dell'asfalto e la posa di pietra naturale (in lastre o in cubetti di porfido) e in acciottolato è anche l'occasione per adeguare sistematicamente le scarse ed inadeguate urbanizzazioni esistenti.

Il primo obiettivo è stato quello di togliere dal paese i "fili" che attraversano le strade. Attualmente infatti la distribuzione della corrente elettrica e del telefono è totalmente aerea. Si propone di interrare tutti i condotti dell'Enel posizionando contro le pareti esterne degli edifici (a congrua distanza) una cassetta incassata che serve alla distribuzione della corrente nelle singole abitazioni.

Non potendo seguire un analogo sistema per il telefono, si sono eliminati tutti gli attraversamenti aerei sulle strade, ma rimane la distribuzione a parete nelle singole abitazioni.

La rete dell'acqua viene completamente riprogettata perché oggi si presenta estremamente fatiscente e sottodimensionata, oltre a presentare percorsi sotto le stesse abitazioni.

La fognatura è previsto siano scoperte: le acque bianche percorreranno parte delle attuali canalizzazioni, la rete delle acque nere va completamente ricostruita.

L'impianto di illuminazione pubblica, con rete generale di distribuzione totalmente interrata, vede ampliati gli attuali punti luce a parete ed inseriti nuovi punti luce a stelo dovuti alla Chiesa. Il modello del punto luce a mensola potrebbe essere quello rappresentato nelle fotografie dei primi Novecento dell'abitato di Montechiarugolo ("All'ombra del Castello" di F. Fiorini)

3

**STIMA DI MASSIMA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE  
ALL' INTERNO DEL PERIMETRO DI PIANO DI RECUPERO**

Strade e Piazze

- |     |   |               |
|-----|---|---------------|
| 1 - | Scavo con demolizione della pavimentazione esistente, compreso trasporto alla pubblica discarica<br>6.357 mq x 10.000 £/mq  | £ 63.570.000  |
| 2 - | Posa in opera di cordolo in pietra naturale per marciapiedi<br>773 ml x 60.000 £/ml   | £ 46.380.000  |
| 3 - | Posa in opera di pavimentazione in lastre di pietra naturale squadrata, compreso profili ed onere della posa secondo disegno di progetto<br>256 mq x 180.000 £/mq | £ 63.570.000  |
| 4 - | Posa in opera di pavimentazione in lastre di pietra a correre per parcheggi<br>171 mq x 120.000 £/mq  | £ 20.520.000  |
| 5 - | Posa in opera di pavimentazione stradale in pietra<br>5.311 mq x 80.000 £/mq  | £ 424.880.000 |
| 6 - | Posa in opera di pavimentazione in lastre di pietra naturale a correre per marciapiedi<br>619 mq x 140.000 £/mq   | £ 86.660.000  |
| 7 - | Elementi di arredo urbano (panchine, fontana, ecc.) a corpo   | £ 80.000.000  |

Fognature

- |     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 1 - | Fognatura acque bianche in tubazioni di cls del diametro di cm 30, in opera compreso scavo e riinterro<br>425 ml x 130.000 £/ml             | £ 55.250.000 |
| 2 - | Fognatura acque nere in tubo di PVC del diametro di cm 20, in opera compreso lo scavo, riinterro e bauletto in cls<br>575 ml x 120.000 £/ml | £ 69.000.000 |
| 3 - | Pozzetti di ispezione e/o caditoie stradali in ghisa, in opera<br>n° 32 x 800.000 £   | £ 25.600.000 |

### Rete acquedotto

- |   |              |
|---|--------------|
| 1 - Rete di acquedotto con tubo in polietilene da 3", compreso lo scavo ed il reinterro, in opera<br>735 ml x 60.000 £/ml | £ 44.100.000 |
| 2 - Idranti antincendio, in opera<br>n° 6 x 2.000.000 £   | £ 12.000.000 |

### Illuminazione pubblica

- |  |              |
|--|--------------|
| 1 - Punto luce a mensola, compreso corpo illuminante semplice, in opera<br>n° 35 x 600.000 £   | £ 21.000.000 |
| 2 - Punto luce su palo, compreso corpo illuminante semplice, in opera<br>n° 5 x 1.200.000 £  | £ 6.000.000  |
| 3 - Punto luce su palo, compreso corpo illuminante multiplo, in opera<br>n° 4 x 1.800.000 £  | £ 7.200.000  |
| 4 - Rete generale interrata per illuminazione pubblica, compreso cavo coassiale, quadro di comando e cellula fotoelettrica, in opera<br>565 ml x 40.000 £/ml | £ 22.600.000 |
| 5 - Pozzetti di ispezione con coperchio in ghisa, in opera<br>n° 8 x 800.000 £   | £ 6.400.000  |

### Rete ENEL

- |   |              |
|---|--------------|
| 1 - Rete di distribuzione con polifera 2 x Ø100 in PVC, compreso scavo, reinterro e bauletto in cls, in opera                                 |              |
| 2 - Pozzetto di ispezione con coperchio in ghisa, in opera<br>n° 12 x 800.000 £   | £ 9.600.000  |
| 3 - Cassetta tipo "conchiglia" incassata a muro per la derivazione degli impianti privati di energia elettrica, in opera<br>n° 25 x 400.000 £ | £ 10.000.000 |

### Rete SIP

- |  |             |
|--|-------------|
| 1 - Atraversamenti stradali interrati, con polifera 2 x Ø100, compreso scavo, reinterro e bauletto in cls, in opera<br>60 ml x 30.000 £/ml | £ 1.800.000 |
|--|-------------|

2 - Pozzetti di ispezione con coperchio in ghisa, in opera	
n° 5 x 800.000 £	£ 4.000.000
	<hr/>
Totale opere interne al P.d.R.	£ 1.085.890.000
Oneri esproprio pedonale (mq 165)	£ 50.000.000
Spese tecniche	£ 65.000.000
Imprevisti	£ 49.110.000
	<hr/>
Totale complessivo	£ 1.250.000.000

4

## STIMA DI MASSIMA

## DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE ESTERNI AL PIANO DI RECUPERO

1)	Parcheggio della Chiesa		
	mq 634 x 150.000 £/mq	£	95.100.000
2)	Parcheggio a pettine sotto le mura		
	mq 112 x 200.000 £/mq	£	22.400.000
3)	Parcheggio previsto nel P.R.G. - 89		
	3.1 - Area sosta: mq 1980 x 150.000 = 297.000.000		
	3.2 - Strada accesso: ml 107,5 x 1.000.000 = 107.500.000		
	3.3 - Sistemazione scarpata esistente = 100.000.000		
	3.4 - Passerella pedonale:		
	pavimentazione mq 40 x 150.000 = 6.000.000		
	piloni mc 350 x 150.000 = 52.500.000		
	ponte kg 2700 x 6.000 = 16.200.000		
	3.5 - verde attrezzato = 100.000.000		
			<hr/>
	Totale	£	679.200.000
4)	Recupero delle mura		
	(prioritariamente ad ovest)	£	400.000.000
			<hr/>
	Totale opere	£	1.196.700.000
5)	Acquisizione area		
	6650 x 30.000	£	199.500.000
6)	Spese tecniche	£	68.000.000
7)	Imprevisti	£	85.800.000
			<hr/>
	VALORE TOTALE DI STIMA	£	1.550.000.000