

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5/2-3 IN MONTICELLI TERME

**- RELAZIONE TECNICA E ILLUSTRATIVA
- QUADRO ECONOMICO GENERALE
- ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE**

Progettista e Coordinatore

Arch. Caterina Belletti

.....

Progettisti

STUDIO ASSOCIATO BETTATI BERZIOLI CENCI
Arch. Gino Bettati

.....

Ing. Alfredo Soncini

.....

Geom. Sergio Paglia

.....



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Rivasi n. 3, 43022 Montechiarugolo (PR)

telefono 0521.687710, fax 0521.686633, partita I.V.A. 00232820340



SETTORE:
SERVIZIO

COMPARTI C5 E PUA – 0521.687717

RELAZIONE TECNICA C5 2-3

❖ **INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI**

❖ **PROGETTO URBANISTICO:**

MODIFICHE AL POC:

1. ATTUAZIONE UNITARIA

2. RETTIFICA DEL PERIMETRO DI COMPARTO

❖ **OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNA**

❖ **COMPUTO METRICO DI MASSIMA**

Allegato: ABACO TIPOLOGIE EDILIZIE

RELAZIONE TECNICA C5 2-3

I comparti urbanistici denominati Comparto C5-2 e C5-3 costituiscono previsione attuativa del POC vigente e sono promossi per iniziativa pubblica.

Il presente **progetto urbanistico unitario** dei comparti denominati C5-2 e C5-3 costituisce variante al POC vigente ai sensi dell'art. 35 - comma 4 – L.R. 24 marzo 2000 e s. m. e i. in merito ai seguenti aspetti:

1. Attuazione Unitaria dei due comparti edificatori denominati C5-2 e C5-3 con capacità edificatoria predefinita dal RUE.
2. Rettifica del perimetro del comparto C5-2 in confine con la Zona Urbanistica F5.

Individuazione dei Comparti C5-2 e C-3

I comparti in oggetto, definiti come Programmi Integrati di Intervento, sono identificati nelle aree ubicate a nord-est della frazione di Monticelli Terme e confinano con le seguenti zone:

- ad ovest il corso del Rio Arianazzo che sfocia più a nord nel Torrente Enza;
- a nord la zona urbanistica F5 denominata "Lago Azzurro e in parte il Comparto C5-1;
- ad est la zona agricola;
- a sud, in parte una zona urbanizzata attestata sulla Via Ponticelle e in parte la strada anzidetta.

Tutte le aree sono attualmente utilizzate a scopi agricoli marginali e non sono presenti fabbricati.

Le aree di proprietà privata sono individuate al Catasto del Comune di Montechiarugolo nel seguente modo:

.....inserire tabella con proprietà-foglio-mappale-estensione

La superficie territoriale complessiva dei due piani è suddivisa nel progetto urbanistico con le modalità di seguito riportate e garantisce il rispetto dei disposti normativi contenuti nel RUE:

SUPERFICIE UTILE C5/2 + C5/3 da RUE	7.070,00
SUPERFICIE UTILE da RUE variante n°3	675,00
SU TOTALE	7.745,00
SU COMUNE	
(RUE n°3 : mq . 675,00)	
(Cessione 18% : mq 1.272,00)	1.947,00
SU PRIVATI	5.798,00
VERDE PUBBLICO (MIN. 1,5 MQ/MQ DI SU)	12.724,00
PARCHEGGI PUBBLICI (MIN. 0,15 MQ/MQ DI SU)	2.309,00
VERDE DI U1	6.820,00
VERDE PRIVATO	1.908,00
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	52.314,00
VIABILITA'	16.570,00
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA	92.645,00

Progetto urbanistico

L'intervento urbanistico ha promosso il coordinamento della progettazione dei due comparti ed ha definito, in generale, due ambiti edificatori distinti a prevalente destinazione residenziale, uno per gli interventi edilizi privati con tipologia mono-bifamiliare, attestato nella zona centrale del comparto in fregio al corso del Rio Arianazzo e un secondo ambito per l'edificazione dei fabbricati in cessione al Comune di tipologia plurifamiliare, attestato presso la via Ponticelle.

Il disegno urbanistico è scaturito dalla volontà di proporre una edificazione diffusa di bassa densità, costituita da un elevato numero di lotti con volumetria ammessa molto contenuta (circa 100 mq di SU ammissibile cadauno): ogni lotto è arricchito delle aree pertinenziali a giardino private poste in continuità con le aree di verde pubblico, al fine di rendere più percepibile l'ambientazione "verde" del nuovo quartiere. Complessivamente i lotti edificabili previsti sono n° 58. Gli edifici previsti nell'ambito comunale presso la Via Ponticelle sono edifici plurifamiliari ma di altezza contenuta in quanto si è stabilito che il numero massimo di piani utili abitabili fuori terra deve corrispondere a 2 (due) e le autorimesse sono previste alla quota interrata rispetto al piano stradale esterno. In tale ambito edificatorio è inserita anche la capacità edificatoria di proprietà comunale trasferita dal capoluogo Montechiarugolo alla Frazione di Monticelli Terme e definita dalla variante al RUE approvata all'inizio del 2007.

La viabilità interna è realizzata da un sistema di strade che con accesso dalla dorsale principale, un viale alberato ed attrezzato con parcheggi, disegna una viabilità ad anello con traversa intermedia per la distribuzione degli accessi ai lotti edificabili di iniziativa privata. La dorsale generale di collegamento degli otto comparti C5 nel comparto unitario è disegnata per almeno i due terzi del suo sviluppo in fregio al perimetro dello stesso e in aderenza alle zone agricole limitrofe, mentre nel tratto di collegamento con la via Ponticelle a sud è ubicata in posizione più baricentrica.

Le aree di verde pubblico sono concentrate massimamente in fregio al corso del Rio Arianazzo, ad est del quartiere, che è oggetto di un progetto di riqualificazione ambientale. Le aree a verde e il Rio costituiscono un parco lineare urbano di fruizione pubblica collettiva e soprattutto costituiscono dotazione ambientale di qualificazione di tutti i comparti C5 afferenti. Le opere di urbanizzazione di tali aree sono da definirsi più precisamente nel progetto esecutivo delle urbanizzazioni interne che indicherà anche le opportune opere per la creazione delle aree verdi dedicate alla laminazione delle acque bianche meteoriche provenienti dal comparto unitario e smaltite nel Rio Arianna.

La dotazione dei parcheggi pubblica è suddivisa nel seguente modo: una quota è uniformemente distribuita lungo la viabilità di quartiere, mentre due zone più organicamente definite sono individuate presso l'ingresso all'ambito edificatorio in cessione al Comune ad ovest e presso l'area a verde pubblico di quartiere ad est. In quest'ultima zona a parcheggi è prevista l'installazione dei pannelli solari per l'alimentazione della rete di illuminazione pubblica: nel PDC delle opere di urbanizzazione i pannelli solari potranno essere previsti anche come sistema a copertura di una parte delle aree per gli stalli dei parcheggi pubblici, alloggiati in quota su pensiline metalliche che avranno una particolare caratterizzazione estetico-architettonica al fine di garantire una buona integrazione al contesto ambientale.

In fregio alla dorsale viabilistica generale sono individuate aree di verde di U1 di arredo alla viabilità le quali aree garantiscono un migliore controllo dell'impatto acustico derivante dalla dorsale principale: in prossimità dell'incrocio della dorsale generale con la via Ponticelle, sul lato ovest, è prevista un'area in parte classificata a verde privato ad integrazione delle dell'abitazione esistente fuori dal comparto e in parte a verde pubblico di U1 di arredo alla dorsale viabilistica.

Per le aree in fregio alla via Ponticelle si prevede la cessione di una fascia di terreno parallela all'asse stradale sudetta, di ampiezza pari a circa 8 metri, al fine di garantire in futuro l'ampliamento della sede stradale stessa e la realizzazione dei marciapiedi ciclo-pedonali idonei alla sicurezza degli utenti.

Modifiche al POC

Gli argomenti oggetto di variante al POC sono i seguenti:

1. ATTUAZIONE UNITARIA

I comparti C5 2-3 sono definiti nel POC tramite due perimetri di attuazione distinti e indipendenti: di fatto le opere di urbanizzazione generale in corso di attuazione e funzionali alle otto zone C5 di Monticelli Terme hanno “legato” saldamente tra loro gli otto comparti urbanistici, i quali sostengono i costi delle suddette urbanizzazioni in quanto infrastrutture generali funzionali agli stessi.

I due piani risultano, inoltre, territorialmente correlati e per questo l'Amministrazione comunale ha valutato e promosso la progettazione urbanistica unitaria. Tale scelta deriva principalmente dalle seguenti considerazioni:

- i due comparti urbanistici sono ubicati in una area interclusa tra il nucleo urbano di Monticelli Terme e le zone agricole in fregio alla frazione, presso le quali attualmente non esistono infrastrutture viabilistiche a servizio dei piani, a meno della sola viabilità comunale costituita dalla Via Ponticelle che garantisce possibilità di accesso alle aree del solo comparto C5-3. L'attuazione differita dei due piani avrebbe inciso negativamente sui soggetti attuatori per quanto riguarda le spese derivanti dal diverso carico urbanistico esistente tra i piani e sulla qualità finale del progetto urbanistico.
- i soggetti attuatori dei due comparti C5 -2 e C5-3 sono proprietari delle aree incluse in entrambe i piani.
- la progettazione unitaria dei due piani, a garanzia della perequazione urbanistica tra i soggetti attuatori, ha consentito la progettazione di un impianto urbanistico e un apparato normativo omogenei ed equilibrati al fine della gestione unitari dei seguenti aspetti:
 - reperimento delle aree di standard e delle opere di urbanizzazione
 - sistema della viabilità e dotazioni dei parcheggi pubblici
 - ambiti differenziati per gli interventi edilizi privati
 - ambito unitario per gli interventi edilizi in cessione al Comune.

Si tratta dunque di inserire nella cartografia del POC una nuova perimetrazione unitaria che accorpa i due comparti C5-2 e C5-3 ai fini dell'attuazione congiunta, ferma restando la suddivisione vigente nel RUE.

2. RETTIFICA DEL PERIMETRO DEL COMPARTO C5-2

Il comparto C5-2 confina a nord, nella fascia limitrofa al Rio Arianazzo, con la zona F5 denominata “Lago Azzurro”: i mappali che individuano tali aree e quelle incluse nella zona F5 sono della medesima proprietà detto CAVALCA PIER LUIGI.

In questa zona il perimetro vigente del comparto C5-2 ha una forma triangolare che si conclude presso la Via Terracini con una cuspide, la suddetta strada è a fondo cieco e garantisce l'accesso alla zona F5 in argomento. Le aree incluse nella zona F5 interessate alla variante sono caratterizzate da aree cortilizie molto ampie e decisamente distanti dai fabbricati principali della proprietà; inoltre, nelle vicinanze una parte delle aree cortilizie è classificata a zona per parcheggio pubblico.

La forma attuale del perimetro non garantisce in alcun modo la possibilità di realizzare il necessario collegamento pubblico delle aree di verde che derivano dal comparto C-2 e quelle già previste nel comparto C5-1 a nord, anch'esse individuate su entrambe le aree spondali ad integrazione del corso del Rio Arianazzo.

E' interesse pubblico, ai fini di una migliore individuazione e fruizione delle aree a verde in fregio al Rio, procedere alla rettifica del perimetro, in allineamento parallelo al corso del Rio stesso e ad una distanza tale da garantire le operazioni di manutenzione dell'alveo e delle aree verdi e la possibilità di attrezzare più comodamente queste ultime. Le superfici complessive originali del comparto C5-2 e della zona F5 interessata alla rettifica sono garantite nelle medesime quantità anche a seguito del suddetto riallineamento.

La nuova perimetrazione consente inoltre di vedere realizzate interamente su area pubblica le dorsali delle reti interrato a servizio dei comparti C5 che provengono da sud e sono poste in fregio al Rio, senza per tale scopo dover procedere ad eventuali espropri di aree private extra comparto.

La nuova perimetrazione è conforme alla previsione vigente nel PSC.

Opere di urbanizzazione interne.

Le aree di S2 da dedicare al verde pubblico attrezzato e previste dalla norma di RUE sono interamente reperite nell'ambito del comparto unitario.

Le opere di urbanizzazione sono a carico pro quota dei soggetti attuatori del piano e devono essere identificate in uno specifico progetto esecutivo che costituisce richiesta di Permesso di Costruire da presentare al Comune a seguito dell'approvazione del presente PUA e dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica con il Comune, da parte dei soggetti attuatori proprietari delle aree incluse nel perimetro unitario.

Le opere di urbanizzazione previste schematicamente nelle tavole del PUA e che andranno progettate in fase esecutiva sono le seguenti:

- aree per il verde pubblico;
- parcheggi pubblici;
- viabilità stradale, marciapiedi e pista ciclopedonale con le relative aree accessorie e di arredo;
- reti dei sottoservizi quali lo smaltimento reflui, acquedotto, gasdotto, energia elettrica, telefonia, illuminazione pubblica e i sistemi tecnologici necessari al funzionamento e alla gestione delle stesse

Le opere di urbanizzazione sono quantificate attraverso il computo metrico di massima che si riporta di seguito:

STRADE/MARCIAPIEDI/PARK/PISTA CICLABILE	mq	14050,00	€ 63,00	€ 885.150,00
FOGNATURE ACQUE BIANCHE	m	2470,00		
FOGNATURE ACQUE NERE	m	2460,00		
	Totale m	4930,00	€ 75,00	€ 369.750,00
RETE ACQUEDOTTO	m	2460,00	€ 45,00	€ 110.700,00
RETE GAS	m	2455,00	€ 40,00	€ 98.200,00
RETE TELECOM	m	2460,00	€ 25,00	€ 61.500,00
RETE ENEL	m	2400,00	€ 27,00	€ 64.800,00
	Cabina Enel		€ 30.000,00	€ 30.000,00
RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	m	1670,00	€ 100,00	€ 167.000,00
SEGNALETICA	corpo	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
VERDE PUBBLICO	mq	17664,00	€ 5,00	€ 88.320,00

TOTALE**€ 1.905.420,00**

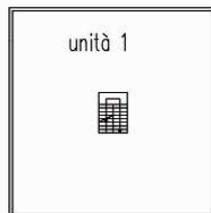
ALLEGATO
ABACO TIPOLOGIE DILIZIE

TIPOLOGIE MONOFAMILIARI: LOTTI 1-56

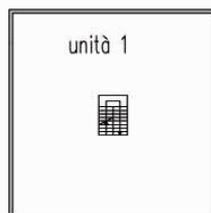
PIANO INTERRATO



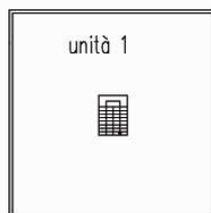
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

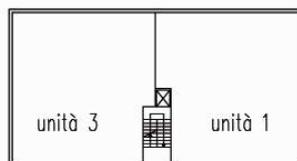


TIPOLOGIE PLURIFAMILIARI: LOTTI 57-58

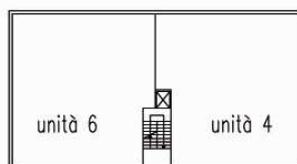
PIANO INTERRATO



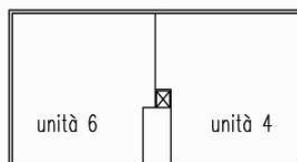
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

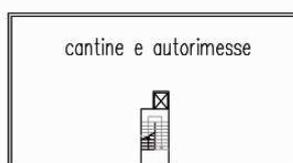


PIANO SOTTOTETTO

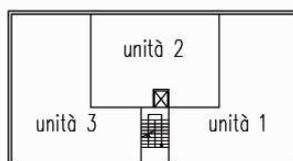


TIPOLOGIE PLURIFAMILIARI: LOTTI 57-58

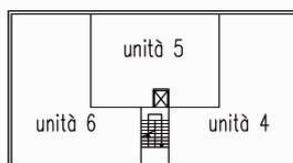
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

