

PARMA 15 marzo 2021

Spett.le

Comune di Montechiarugolo

Piazza Rivasi 3

43022 Montechiarugolo (PR)

Alla c.a.

Responsabile Ufficio di Piano

Arch. Maddalena Torti

Con riferimento alla PEC ricevuta in data 01/03/2021, concernente le valutazioni espresse nella comunicazione trasmessa dall'Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna (ARPAE) in merito all'A.O. Ambito C8, si inviano le seguenti note di chiarimento relative ai punti evidenziati, con i riferimenti relativi alle varie fasi di istruttoria e richiesta di integrazioni, avvenute dalla data di consegna della proposta di Accordo Operativo (05.07.2020).

Punto 1



Rispetto alle analisi VALSAT sulle matrici aria, acqua, energia, acustica non si rilevano criticità rilevanti.

Rispetto alla vicinanza al "Rio delle Ville" - indicato anche nella rete ecologica comunale - si sottolinea l'importanza di preservare le formazioni arboree e arbustive presenti lungo il Rio e garantire un'adeguata area cuscinetto.

In funzione del necessario parere di competenza della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio, vincolante ai fini dell'iter procedurale dell'A.O., fu richiesto al sottoscritto dall'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo di predisporre una presentazione formale della proposta progettuale avvenuta tramite piattaforma Lifesize in data 21.01.2021.

A seguito di tale presentazione e del parere di sospensione espresso dalla Commissione sopra richiamata, furono sottoposte alla stessa in una ulteriore presentazione in data 15.02.2021 due soluzioni alternative.

La prima di queste - a), richiamava l'indicazione sopra esposta di creare una sorta di fascia di rispetto/mitigazione a verde (area cuscinetto) inserita in corrispondenza del Rio delle Ville (canale d'acqua minore di tipo superficiale), dimensionata secondo le

prescrizioni indicate nell'allegato tecnico del Regolamento di Polizia idraulica del Consorzio di Bonifica Parmense, il cui limite determinava un arretramento della recinzione, rispetto al perimetro del comparto, a delimitazione della pertinenza dei singoli lotti, tracciata secondo le direttrici principali della sagoma del canale.

Tale soluzione non modificava l'assetto compositivo del piano, confermando l'ampia area di verde pubblico sul solo lato sud.

(vedi allegato 1 soluzione a): planimetria)

La seconda - b), condivisa con l'Ufficio di Piano Comunale e concepita anch'essa con l'obiettivo di non modificare in termini sostanziali l'impianto iniziale della proposta, prevedeva in corrispondenza del Rio delle Ville, l'inserimento di una fascia di mitigazione (area cuscinetto) in questo caso come standard di verde pubblico.

Il verde pubblico, previsto precedentemente sul solo lato sud, trova la sua collocazione lungo i margini perimetrali sud ed est del comparto: in tale soluzione si ipotizza un rafforzamento dell'attuale apparato arboreo e arbustivo presente sul Rio delle Ville, mediante la messa a dimora in tale fascia di mitigazione di essenze autoctone possibilmente ad impollinazione entomofila a basso potere allergenico o del tipo non allergenico.

(vedi allegato 2 soluzione b): planimetria)

Per quanto riguarda la Val.S.A.T. questa soluzione progettuale - b) risulta essere pienamente coerente con quanto previsto dal Rapporto Ambientale, che nella valutazione di sostenibilità (rif. capitolo 4.2) nella scheda relativa al sistema funzionale "Risorse naturali" prescrive il mantenimento delle formazioni arboree e arbustive presenti lungo il Rio delle Ville.

In più, la soluzione proposta risulta non solo coerente, ma per alcuni versi anche migliorativa rispetto alla soluzione precedente, garantendo la possibilità di potenziare la vegetazione arboreo arbustiva presente e quindi di fatto ampliare la valenza ambientale del "Rio delle Ville".

Oltre agli effetti positivi sul sistema funzionale "Risorse naturali", la soluzione proposta concorre ad un miglioramento anche delle caratteristiche paesaggistiche locali, garantendo la separazione compositiva e visiva tra il sistema residenziale di progetto e l'elemento del reticolo idrografico tutelato, nonché con il contesto agricolo limitrofo.

Punto 2

Rispetto all'accessibilità, anche l'ipotesi di nuova viabilità appare legato a differenti ipotesi: sfruttare la viabilità del comparto C5 (in caso di realizzazione), oppure realizzare una nuova strada fuori comparto previa acquisizione di aree di proprietà di terzi.

Nella seconda ipotesi (nuova strada fuori comparto) sembra profilarsi una situazione finale di due strade parallele (una già esistente, in apparenza di tipo vicinale) a stretta distanza l'una dall'altra: eventualità che accrescerebbe ulteriormente la frammentazione rurale. Si chiede di esplicitare perché non sia stata valutata l'ipotesi di utilizzo del sedime della strada esistente.

Per quanto attiene gli aspetti vibilistici, fu richiesta un'integrazione documentale riguardante le opere extra comparto consegnata in data 06.11.2020, nella quale veniva analizzato e descritto nel dettaglio, sia nella tav. 12 che nella relazione illustrativa di cui si allega uno stralcio delle pagine di riferimento relative alla viabilità, l'aspetto sopra evidenziato (ultimo capoverso) e in particolare le ipotesi percorribili delle possibili connessioni veicolari.

(vedi allegato 3 tav. 12 opere extra comparto ed estratto relazione illustrativa - pagg. 2 e 3)

L'ipotesi proposta dell'utilizzo dell'attuale strada poderale (vicinale), prevedendone la riconversione a strada pubblica con il ridimensionando della sede stradale, consentiva l'accesso in ingresso e uscita dal comparto C8, considerato autonomo dal punto di vista urbanistico.

Ciò rappresentava, sicuramente in termini di coerenza, gestione e sfruttamento di quanto disponibile ed esistente, la soluzione che permetteva un'impatto meno invasivo sul territorio in considerazione di aspetti più pragmatici che concettuali, in contrasto con quanto teorizzato nelle tavole degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica. Tale soluzione fu rigettata dall'Ufficio di Piano perché dichiarata non conforme agli strumenti di pianificazione vigenti e urbanisticamente incompatibile, e che tale soluzione costringeva l'Amministrazione Comunale ad esprimere parere negativo sulla proposta di Accordo Operativo.

Oltre all'Ufficio di Piano, anche la responsabile dei LL.PP. esprimendo la non condivisione comunicava la valutazione non favorevole tramite parere di competenza, con la motivazione che l'attuale strada vicinale non consentiva e garantiva il collegamento del comparto con la futura rotatoria prevista sulla via Ponticelle.

Per tali motivazioni, in ottemperanza e in considerazione a quanto indicato nella cartografia degli strumenti urbanistici Comunali vigenti, nei quali risultava rappresentata in prossimità del lato ovest dell'area (comparto C8) una "dorsale" a servizio dei comparti C5 (tavole PSC 2.1, 4.1 e 5.1, POC 1.1 e 1.4, RUE 1.1 e 1.4), fu definita la soluzione che assumeva tale tracciato come asse veicolare per rendere autonomo il comparto C8 e consentire una viabilità indipendente in ingresso e uscita, attestandone la sua conformità urbanistica.

Punto 3

Sempre relativamente alla viabilità, non esiste una proposta di collegamento ciclo-pedonale all'abitato, mentre il comparto sembrerebbe collegabile attraverso via Schianchi.

Riguardo al collegamento ciclo-pedonale, veniva previsto in aderenza al tracciato così definito un marciapiede di m. 2,50 che ne consentisse una percorrenza mista - pedoni e biciclette, permettendo la connessione tra il percorso previsto nel comparto e l'arteria principale (via Ponticelle) di collegamento al nucleo urbano.

Cordiali saluti

Anch. Marcello Carzedda





LEGGENDA

- limite comparto
- aree di proprietà pubblica
- strade
- parcheggi pubblici (P1)
- marciapiedi
- verde pubblico di urbanizzazione (S2)
- fascia di mitigazione a verde
- canale d'acqua minore superficiale Rio delle ville
- aree di proprietà privata
- superficie fondiaria ad uso residenziale m2 8690,53
- area privata in uso esclusivo e gestione dei lotti 1-3-4 (accessi veicolari e ciclopedonale)

61
IMPRESA GHIRETTI SRL

Fascia di rispetto stradale
(vedi Tav. RUE 1.1-1.4)

60
BETTATI TIZIANA

Strada di lottizzazione prevista nel progetto dell'A.O. ambito C5/4-5-6.

Tracciato veicolare previsto negli strumenti urbanistici vigenti
(vedi PSC tav.2.1 - 4.1 - 5.1; POC tav.1.1 - 1.4; RUE tav 1.1 - 1.4)

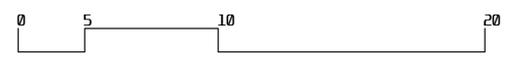
674
IMPRESA GHIRETTI SRL

Fascia di mitigazione a verde

Canale d'acqua minore di tipo superficiale (Rio delle ville)

NOTE VIABILITA' EXTRA COMPARTO
vedi planimetria generale tav.12

- A** viabilità di progetto per l'accesso al comparto, conforme al tracciato indicato negli strumenti urbanistici vigenti
- B** ipotesi di connessione con la strada di lottizzazione prevista nel progetto del comparto C5 4-5-6
- C** ipotesi di collegamento con la viabilità interna prevista nel progetto del comparto C5 4-5-6



| | | |
|---|--|---|
| ARCHITETTO MARCELLO CARZEDDA STUDIO 43123 PARMA, VIA EMILIA EST 176 | | T 0521 463038 - F 0521 463038 |
| COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR) SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO URBANISTICA | | |
| ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE C8 IN MONTICELLI TERME (PR) | | DATA: 06/07/2020 |
| SOGGETTI PROPONENTI: Edil Montanari SRL Fausto Ghiretti Gianluca Ghiretti Gianpaolo Ghiretti Impresa Ghiretti Costruzioni SRL Tiziana Bettati | | Adeguamento/Revisione DATA: 10/02/2021 |
| SCALA 1:300 | | |

LEGENDA

-  limite comparto
- aree di proprietà pubblica**
 -  strade
 -  parcheggi pubblici (P1)
 -  marciapiedi
 -  verde pubblico di urbanizzazione (S2)
- aree di proprietà privata**
 -  superficie fondiaria ad uso residenziale m² 8661,69
 -  area privata in uso esclusivo e gestione dei lotti 1-3-4 (accessi veicolari e ciclopedonale) m² 248,82 (77,75 lotto 1 + 97,93 lotto 3 + 73,14 lotto 4)

61
IMPRESA GHIRETTI SRL

60
BETTATI
TIZIANA

Fascia di rispetto
stradale
(vedi Tav. RUE
1.1-1.4)

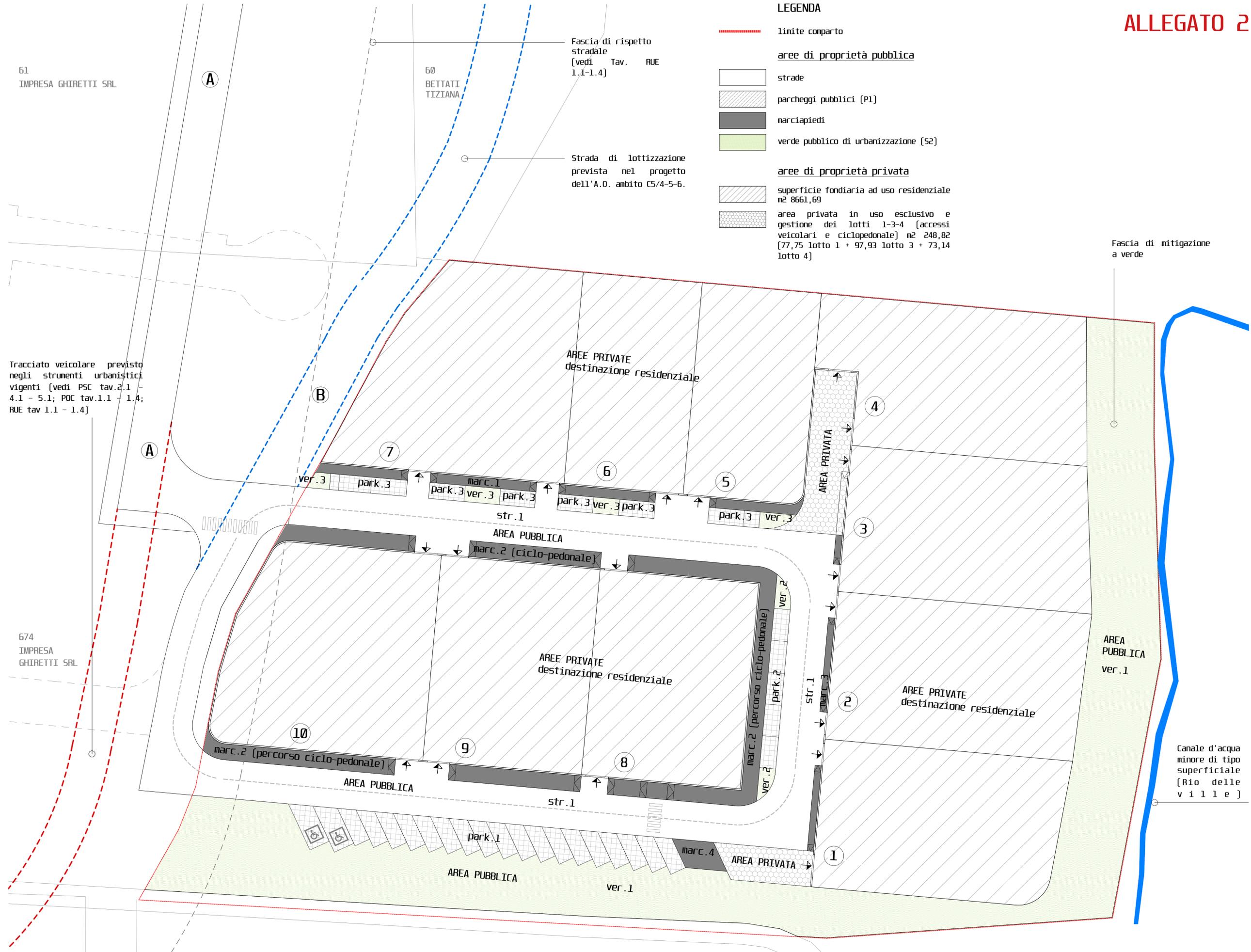
Strada di lottizzazione
prevista nel progetto
dell'A.O. ambito C5/4-5-6.

Fascia di mitigazione
a verde

Tracciato veicolare previsto
negli strumenti urbanistici
vigenti (vedi PSC tav.2.1 -
4.1 - 5.1; POC tav.1.1 - 1.4;
RUE tav 1.1 - 1.4)

674
IMPRESA
GHIRETTI SRL

Canale d'acqua
minore di tipo
superficiale
(Rio delle
ville)



ARCHITETTO MARCELLO CARZEDDA STUDIO
43123 PARMA, VIA EMILIA EST 176 T 0521 463038 - F 0521 463038

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR) SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO URBANISTICA

ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE C8 IN MONTICELLI TERME (PR) DATA: 06/07/2020

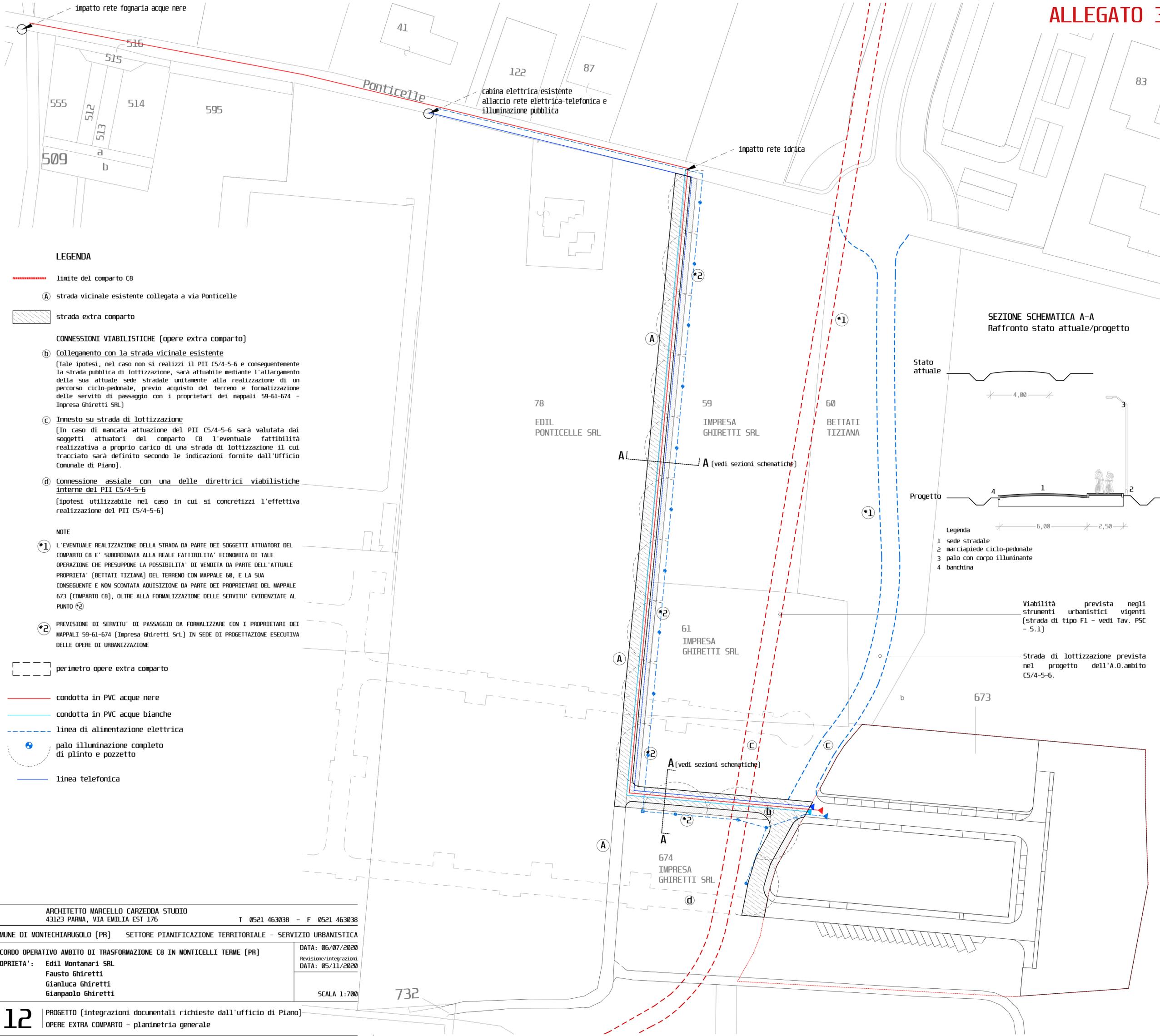
SOGGETTI PROPONENTI:
Edil Montanari SRL
Fausto Ghiretti
Gianluca Ghiretti
Gianpaolo Ghiretti
Impresa Ghiretti Costruzioni SRL
Tiziana Bettati
Adeguamento/Revisione
DATA: 10/02/2021

SCALA 1:300

NOTE VIABILITA' EXTRA COMPARTO
vedi planimetria generale tav.12

- A** viabilità di progetto per l'accesso al comparto, conforme al tracciato indicato negli strumenti urbanistici vigenti
- B** ipotesi di connessione con la strada di lottizzazione prevista nel progetto del comparto C5 4-5-6





LEGENDA

- limite del comparto C8
- A strada vicinale esistente collegata a via Ponticelle
- strada extra comparto

CONNESSIONI VIABILISTICHE (opere extra comparto)

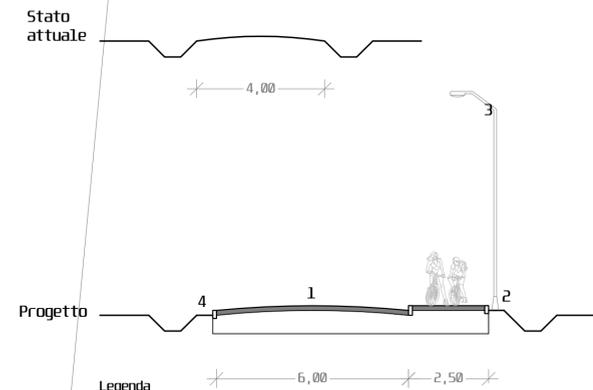
- b Collegamento con la strada vicinale esistente
 (Tale ipotesi, nel caso non si realizzi il PII C5/4-5-6 e conseguentemente la strada pubblica di lottizzazione, sarà attuabile mediante l'allargamento della sua attuale sede stradale unitamente alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, previo acquisto del terreno e formalizzazione delle servitù di passaggio con i proprietari dei mappali 59-61-674 - Impresa Ghiretti SRL)
- c Innesco su strada di lottizzazione
 (In caso di mancata attuazione del PII C5/4-5-6 sarà valutata dai soggetti attuatori del comparto C8 l'eventuale fattibilità realizzativa a proprio carico di una strada di lottizzazione il cui tracciato sarà definito secondo le indicazioni fornite dall'Ufficio Comunale di Piano).
- d Connessione assiale con una delle direttrici viabilistiche interne del PII C5/4-5-6
 (ipotesi utilizzabile nel caso in cui si concretizzi l'effettiva realizzazione del PII C5/4-5-6)

NOTE

- *1 L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DELLA STRADA DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL COMPARTO C8 E' SUBORDINATA ALLA REALE FATTIBILITA' ECONOMICA DI TALE OPERAZIONE CHE PRESUPPONE LA POSSIBILITA' DI VENDITA DA PARTE DELL'ATTUALE PROPRIETA' (BETTATI TIZIANA) DEL TERRENO CON MAPPALE 60, E LA SUA CONSEGUENTE E NON SCONTATA AQUISIZIONE DA PARTE DEI PROPRIETARI DEL MAPPALE 673 (COMPARTO C8), OLTRE ALLA FORMALIZZAZIONE DELLE SERVITU' EVIDENZIATE AL PUNTO *2
- *2 PREVISIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DA FORMALIZZARE CON I PROPRIETARI DEI MAPPALI 59-61-674 (Impresa Ghiretti Srl) IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- perimetro opere extra comparto
- condotta in PVC acque nere
- condotta in PVC acque bianche
- linea di alimentazione elettrica
- palo illuminazione completo di plinto e pozzetto
- linea telefonica

SEZIONE SCHEMATICA A-A
Raffronto stato attuale/progetto



- Legenda
- 1 sede stradale
 - 2 marciapiede ciclo-pedonale
 - 3 palo con corpo illuminante
 - 4 banchina

Viabilità prevista negli strumenti urbanistici vigenti [strada di tipo F1 - vedi Tav. PSC - 5.1]

Strada di lottizzazione prevista nel progetto dell'A.O.ambito C5/4-5-6.

ARCHITETTO MARCELLO CARZEDDA STUDIO
43123 PARMA, VIA EMILIA EST 176 T 0521 463038 - F 0521 463038

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (PR) SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - SERVIZIO URBANISTICA

ACCORDO OPERATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE C8 IN MONTICELLI TERME (PR)

PROPRIETA': Edil Montanari SRL
Fausto Ghiretti
Gianluca Ghiretti
Gianpaolo Ghiretti

DATA: 06/07/2020

Revisione/Integrazioni
DATA: 05/11/2020

SCALA 1:700

3) Progetto

Aspetti compositivi

L'intervento prevede la realizzazione di un comparto a destinazione residenziale disposto su una superficie fondiaria destinata all'edificazione di 8.484,46 m² con una superficie utile (SU) consentita di 1.469,62 m² distribuita su 13 lotti, e una superficie complessiva (SC) di 2.352,00 m².

L'assetto distributivo dell'area, si forma attraverso il riconoscimento della matrice compositiva rappresentata dalla direttrice che segna il confine del comparto a nord, la quale determina la struttura complessiva dell'impianto attraverso una ortogonalità ad essa riferita.

Tale assetto trova un suo riferimento anche negli allineamenti della viabilità prevista dal progetto del comparto C5 4-5-6, e a questi si collega idealmente in termini compositivi.

Viabilità

Dall'esame della cartografia degli strumenti urbanistici Comunali vigenti, risultava inserita in adiacenza al lato ovest del comparto una dorsale a servizio dei comparti C5 4-5-6-7, definita nel PSC come strada di tipo F1 di progetto di futura realizzazione - tavola 4.1, mentre nella variante 2017 del POC - tavole T1-1 e T1-4, appare indicata insieme alla fascia di rispetto stradale così come nelle tavole 1.1 e 1.4 del RUE vigente. Nel PUG adottato, alla tavola p1D tale arteria viabilistica risulta assente.

Attualmente l'accesso ai terreni agricoli esistenti avviene attraverso una strada vicinale non asfaltata collegata all'asse viabilistico di via Ponticelle.

L'attuale progetto integrativo, analizza nella tavola 12 (opere extra comparto) le possibili connessioni veicolari praticabili per rendere autonomo il comparto C8 e consentire una viabilità indipendente in ingresso e uscita.

Quella che attualmente risulta nella realtà la soluzione più percorribile, riguarda la modifica funzionale della strada vicinale, tale da renderla idonea come strada pubblica di lottizzazione: ciò deriva dalla considerazione che i terreni oggetto d'intervento per l'esecuzione della sede stradale e di posizionamento delle reti impiantistiche (mappali 59-61-674) risultano posseduti di fatto dagli stessi proprietari del comparto C8 anche se intestati all'Impresa Ghiretti Srl, consentendone una più agevole acquisizione per garantire le necessarie servitù di passaggio.

Secondo quanto discusso con l'Ufficio Comunale di Piano nell'incontro del 08/10/2020, si prospetta inoltre la soluzione alternativa, indicata perentoriamente dallo stesso ufficio come ipotesi principale, che prevederebbe la realizzazione di una nuova strada di lottizzazione che si andrebbe a collegare, nel punto di innesto su via Ponticelle, alla viabilità prevista nel PUA del comparto C5 2-3, attualmente in fase di completamento.

Questa soluzione, la cui fattibilità economica e realizzativa sarà comunque valutata dai soggetti proponenti l'A.O. del C8 in sede di progettazione esecutiva, sebbene condivisibile dal punto di vista urbanistico presenta numerose incognite che la rendono difficilmente attuabile: il nodo principale riguarda la necessità di acquisto del terreno con mappale 60 di proprietà Bettati Tiziana, che implicherebbe il non scontato accordo sulla possibile vendita da parte dell'attuale proprietà e la conseguente acquisizione forzata da parte dei proprietari del comparto C8, oltre all'acquisto supplementare dei mappali 59-61-674 evidenziato nella soluzione precedente.

Resta inoltre una terza ipotesi attuabile legata all'eventuale attuazione del PII C5 4-5-6, che consentirebbe il collegamento diretto del comparto C8 sia con la nuova strada di lottizzazione, la cui realizzazione risulterebbe a carico dei soggetti attuatori di tale piano, che con la viabilità interna prevista nei documenti progettuali dell'A.O. C5 4-5-6, creando in questo modo una connessione diretta di transito in entrata e uscita. Questa ipotesi è sicuramente la più coerente e nasce dalla considerazione che l'intervento risulterebbe più funzionale anche in ragione dello sfruttamento dei suoli e degli obiettivi comuni di pianificazione.

Perché ciò possa concretizzarsi risulterebbe necessaria la condizione indispensabile della contemporaneità esecutiva e di attuazione dei due comparti (C5 4-5-6 e C8),

Strade e parcheggi

La viabilità interna al comparto che distribuisce i vari lotti, si sviluppa per la parte pubblica con un andamento ideale ad anello, tale da consentire una continuità e fluidità percorrenza di tipo circolare; in corrispondenza delle due curve sul lato est, essa consente l'accesso veicolare e ciclo-pedonale a stradelli privati a servizio esclusivo dei lotti 1, 3 e 4, le cui proprietà avranno in carico la loro gestione e gli oneri di manutenzione.

Sul perimetro esterno dei lotti centrali, si è previsto in aderenza alla strada un marciapiede di m. 2,50 con funzione di percorso ciclo-pedonale.

I parcheggi pubblici (P1), recependo le indicazioni contenute nel parere di competenza espresso dal Responsabile dei LL.PP, sono stati ridistribuiti in modo diffuso e incrementati nel numero in ottemperanza alla prescrizione degli standard urbanistici previsti nel PUG.

Sulla parte sud, in eccedenza rispetto alle disposizioni della normativa in vigore (1 posto auto ogni 50), sono stati previsti due stalli ad uso dei disabili con dimensioni non inferiori a m. 3,20.

Aspetti impiantistici

Nell'attuale fase progettuale si ipotizza il collegamento e innesto dei tracciati delle varie reti impiantistiche proposte con i punti di impatto esistenti delle reti comunali