



Parma, 10 marzo 2004

Prot. 83t026

20/12/04
 Comparto residenziale Dardanelli (zona B.3.1)
 261

Opere di urbanizzazione - Relazione tecnica

del. 7/10/04 217

Considerazioni generali

L'area oggetto dell'intervento è ubicata a nord della frazione di Monticelli Terme, all'interno ed a Ovest di via Montepelato Nord.

La variante di P.R.G. recentemente approvata prevede una zona residenziale urbanizzata B.3.1 con attuazione subordinata a convenzione. Nel progetto si definiscono le modalità di realizzazione della viabilità di accesso, delle opere di urbanizzazione, dei parcheggi e dell'area di cessione destinata a verde pubblico. L'intervento sarà suddiviso in due sub-comparti, Nord e Sud. Le aree a verde di pertinenza del sub-comparto Sud saranno cedute al di fuori del comparto in corrispondenza dell'incrocio tra la nuova strada con via Montepelato Nord; in detta area esiste una piazzola per la manovra dell'autobus; poiché nella parte Sud (proprietà Terme e Borrini Italo e Baldo) sono previsti 1.153,91 mq di S.U., il verde pubblico ha una superficie non inferiore.

Il carico urbanistico è stato calcolato tenendo conto che nell'area di nuovo impianto si può trasferire una quota residua di edificabilità attinente alla limitrofa zona di completamento. Detta quantità si può valutare in circa 15 alloggi, corrispondenti in linea di massima a 1.200 mq di S.U.

Il parametro quantitativo indicato nell'art. 19.1 del P.R.G. è di 2.300 mq. Il carico urbanistico complessivo è quindi pari a 3.500 mq.

I parcheggi sono previsti su ogni singolo lotto e saranno quantificati in sede di Permesso Edilizio.

Al fine di conferire all'intervento un assetto complessivo regolare ed ordinato sono state individuate le tipologie edilizie. Questi elementi progettuali non hanno valore prescrittivo; nel caso i diversi soggetti attuatori ritenessero di edificare in modo diverso dalle indicazioni contenute nel progetto urbanistico, sarà loro compito dimostrare che la soluzione progettuale alternativa è comunque armonizzata con il contesto.

La superficie territoriale dell'intervento è di 21.323,66 mq cui competono complessivamente 2.300 mq di S.U.. L'indice dell'area residenziale limitrofa B.3 è 0,5 mq/mq; ne segue che ai 1.200 mq di S.U. precedentemente descritti competono 2.400 mq di superficie fondiaria.

La densità media è quindi $(2.300+1.200) / (21.323+2.400) = 0,15$ mq/mq.

Urbanizzazioni

Si prevede la realizzazione di una nuova strada secondo il tracciato di P.R.G.. La larghezza della corsia carrabile è di 6,00 metri; il marciapiede, collocato ovviamente sul lato dove è prevista l'edificazione, è di 1,50 metri. Nella mezzera della strada sono previste due tubazioni di fognatura, di cui la maggiore per le acque bianche meteoriche e l'altra per le acque nere o grigie; dette canalizzazioni si collegano al collettore su via Montepelato Nord in corrispondenza della proprietà Salsi Enrico.

A lato della fognatura, verso Est e verso il lato di nuova edificazione, sono collocate le tubazioni dell'acqua e del gas, le cui caratteristiche dimensionali e dei materiali sono conformi alle prescrizioni dell'azienda fornitrice dei servizi.

In uno scavo separato previsto tra le reti descritte in precedenza ed il marciapiede sono previste le canalizzazioni dedicate alle rete elettrica Enel ed alla rete telefonica.

E' prevista la realizzazione di una nuova cabina Enel che sarà collocata sul lato Ovest della nuova strada a fianco dell'isola ecologica.

La canalizzazione per l'illuminazione pubblica è prevista al di sotto del marciapiede, sul quale sono collocati, a ridosso del muretto di confine con le proprietà previste, i pali per gli apparecchi di illuminazione stradale; il loro numero, tipo ed altezza nonché la loro distanza risultano dal calcolo illuminotecnico allegato. Si precisa che le caratteristiche e la disposizione sono simili a quelle dell'impianto di illuminazione stradale della Provinciale Montepelato Nord.

Sul lato Ovest della nuova strada, dove non si prevede edificazione, si piantumerà una fila di platani; analogamente, sul bordo Ovest della piazzetta di manovra degli autobus, si prevede la piantumazione di catalpe bignoidi.

Ing. Italo Borrini

