



**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5/1 IN MONTICELLI TERME**

E

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
Comune di Montechiarugolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0004908/2019 del 09/04/2019
Firmatario: MARCELLO CARZEDDA

VARIANTE URBANISTICA 2

RELAZIONE TECNICA

1) Considerazioni sulla nuova proposta

Tutta l'edificazione del Programma Integrato d'Intervento ha rispettato nella sostanza le indicazioni progettuali contenute nel progetto di convenzione, confermando l'impianto compositivo originale dell'area, sia nell'ordine distributivo che in quello formale.

Risultano confermati inoltre sia la delimitazione che la numerazione dei singoli lotti, incluse la quasi totalità delle superfici edificatorie assegnate in origine eccetto qualche variazione.

Le variazioni riguardano lo spostamento o l'aggiunta di alcuni accessi carrabili, la redistribuzione di superfici edificatorie in alcuni lotti e modifiche alle NTA.

Dal punto di vista formale, il progetto allegato alla presente variante comprende le modifiche relative ai seguenti aspetti:

- modifica con riduzione o aumento del numero di unità abitative realizzabili, previsto nei seguenti lotti:
 - n. 15 - da 4/6 unità passa a 2/4 unità;
 - n. 16 - da 4/6 unità passa a 2/4 unità;
 - n. 17 - da 4/6 unità passa a 4/9 unità;
 - n. 18 - da 4/6 unità passa a 4/9 unità;
- asservimento urbanistico di S.U. tra lotti in misura superiore al 10% (per un confronto si rimanda alla tabella sintetica sotto riportata e alla tabella generale riepilogativa contenuta nella tavola n. 6):

tale circostanza si verifica nel lotto 3 con un incremento di 98 m², nel lotto 4 con un incremento di 77 m², nel lotto 5 con un incremento di 72 m², nel lotto 6 con un incremento di 37 m², nel lotto 7 con un incremento di 40 m², nel lotto 13 con un decremento di 95 m²; nel lotto 15 con un decremento di 114 m², nel lotto 16 con un decremento di 115 m².

SUP. UTILE			
	PROGETTO	VARIANTE 2	DIFF.
Lotto 3	100	198	98
Lotto 4	110	187	77
Lotto 5	110	182	72
Lotto 6	110	147	37
Lotto 7	110	150	40
Lotto 13	1140	1045	-95
Lotto 15	380	266	-114
Lotto 16	380	265	-115

sommano	2600	2600	
---------	------	------	--

- tipologie edilizie integrative o alternative a quelle previste nel progetto di convenzione relativamente ai seguenti lotti (per un confronto e approfondimento si rimanda alla tavola n. 8 e 8a):

15, 16, 17, 18, 19.

- Nuovi passi carrai:

rispetto a quanto previsto nella variante 1 (confronta Tavola 6 approvata con Delibera C.C. n° 69 del 29/11/2010) sono stati inseriti nei lotti 2, 3, nei lotti 17, 18, C6/2, C2/3, C3, C4 nuovi passi carrai evidenziati in particolare nella tavola 6a.

In particolare per quanto attiene ai lotti 17-18 essendoci la possibilità di realizzare dei condomini e dei fabbricati quadrifamiliari, vengono inseriti due ulteriori ingressi carrabili necessari per servire le singole unità immobiliari.

L'inserimento dei nuovi passi carrai non determina un aumento dell'impatto veicolare su via Dossetti ma piuttosto una riduzione in quanto nell'ipotesi del condominio avremmo un massimo di 9 unità abitative con un minimo di 9 vetture, mentre nell'ipotesi della quadrifamiliare avremmo 4 unità abitative con un minimo di 4 vetture.

Quest'ultima ipotesi dimezza di fatto l'impatto veicolare su via Dossetti, in quanto si ritiene che lo stesso non dipende dal numero dei passi carrai ma dal numero delle unità immobiliari.

In corrispondenza dei passi carrai le pavimentazioni di attraversamento sull'area di verde pubblico saranno del tipo drenante.

2) Specifiche di riferimento per i lotti

L'area destinata all'edificazione rimane articolata senza modifiche in 31 lotti.

Secondo quanto previsto dalle norme tecniche del R.U.E., nelle proprietà del comparto A fu previsto un incremento del 40% della S.U. mediante cessione gratuita del 12% ed obbligo di gestione convenzionata del 18% della S.U., mentre in quelle del comparto B fu previsto un incremento del 40% della S.U. mediante cessione gratuita del 18%.

Nelle tabelle seguenti si riportano i prospetti riepilogativi delle varie superfici:

COMPARTO A

LOTTI	TIPOLOGIE	N. PIANI	PROPRIETA'	SUP. LOTTO (mq)	SUP. UTILE (mq)	Numero UNITA' ABITATIVE
				Variante 2	Variante 2	
1	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	1.258,00	100,00	1/2
2	MONO-BIFAF.	1/2	GHIRETTI	1.258,00	100,00	1/2
3	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	1.258,00	198,00	1/2
4	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	691,00	187,00	1/2
5	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	693,00	182,00	1/2
6	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	693,00	147,00	1/2
7	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	693,00	150,00	1/2
8	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	813,00	112,00	1/2
9	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	795,00	112,00	1/2
10	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	814,00	112,00	1/2
11	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	832,00	112,00	1/2
12	MONO-BIFAM.	1/2	GHIRETTI	1.318,00	111,00	1/2
13	PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI	1.838,00	1.045,00	12/18
14	PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI	866,00	380,00	4/6
15	BI-PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI	972,00	266,00	2/4
16	BI-PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI	728,00	265,00	2/4
17	PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI CONV.	912,00	392,00	4/9
18	PLURIFAMILIARE	2/3	GHIRETTI CONV.	912,00	392,00	4/9
19	PLURIFAMILIARE	3	NUOVA PROSPETTIVA	1.664,00	594,00	6/9
SOMMANO				19.008,00	4.957,00	

COMPARTO B

C1	PLURIFAMILIARE	3	COMUNE	1.453,00	510,00	6/9
C2-1	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	CHIAPPETTA	896,00	212,00	1/4
C2-2	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	CHIAPPETTA	949,00	212,00	1/4
C2-3	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	CHIAPPETTA	1.127,00	212,00	1/4
C3	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	COLI	1.028,00	220,00	1/4
C4	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	EREDI TALIGNANI	1.041,00	220,00	1/4
C5-1	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	MICCONI	899,00	192,00	1/4
C5-2	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	MICCONI	899,00	192,00	1/4
C5-3	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	MICCONI	899,00	192,00	1/4
C6-1	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	EDILGM (Arcadio)	1.406,00	224,00	1/4
C6-2	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	EDILGM (Arcadio)	833,00	224,00	1/4
C6-3	MONO-BIF-PLURIFAM	1/2	EDILGM (Arcadio)	899,00	224,00	1/4
SOMMANO				12.329,00	2.834,00	
			TOTALI	31.337,00	7.791,00	