 ARTINMENTE ARCHITETTI ASSOCIATI STRADA MARTINELLA 12/A - 43100 PARMA - TEL. 0521 921134 FAX 0521 921072 e-mail: architetti@artinmente.eu p.iva e cod.fisc. 02433790348														
	PROGETTISTI: Arch. CLAUDIA ZANICHELLI Ordine Architetti Parma n°241 claudia.zanicHELLI@archiworldpec.it Arch. CECILIA MERIGHI Ordine Architetti Parma n°463 cecilia.merighi@archiworldpec.it														
	PROVINCIA DI PARMA COMUNE DI SORBOLO MEZZANI LOCALITA' BOGOLESE PUA SUB-AMBITO NU11.2 PER NUOVI INSEDIAMENTI														
	COMMITTENTI: Claudia ZanicHELLi CF: ZNCCLD57R49G337G Viale Partigiani d'Italia 16 Parma 43123 claudia.zanicHELLi@archiworldpec.it Paolo ZanicHELLi Strada di Chiozzola 27 - 43058 Bogolese di Sorbolo (PR) CF ZNCPLA 543222614G Alessandro ZanicHELLi Viale Toschi 12 43100 Parma (PR) CF ZNCLSN60A10G337Y ROFOFIL SRL Strada di Chiozzola 27 - 43058 Bogolese di Sorbolo (PR) P.IVA01702180348														
TITOLO ELABORATO : RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA															
ELABORATO N: PUA R01	SCALA: DATA: 15/09/2020														
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>RIL</td> <td>PRE</td> <td style="background-color: red; color: white;">DEF</td> </tr> <tr> <td>ES</td> <td>DET</td> <td>CAN</td> </tr> </table>	RIL	PRE	DEF	ES	DET	CAN	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">AGGIORNAMENTI:</td> </tr> <tr> <td>REV 00 del 15.09.20</td> <td>EMISSIONE</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	AGGIORNAMENTI:		REV 00 del 15.09.20	EMISSIONE				
RIL	PRE	DEF													
ES	DET	CAN													
AGGIORNAMENTI:															
REV 00 del 15.09.20	EMISSIONE														
Tutti i disegni di progetto sono regolati a norma della L. 633/1941 sui diritti d'autore e della L. 143/1949 sulle presentazioni professionali di ingegneri e architetti. Tutte le eventuali varianti al presente disegno dovranno essere firmate ed approvate dal progettista. E' vietata la divulgazione e la riproduzione se non espressamente autorizzata.															

Paolo Zanichelli –	Bogolese, strada per Chiozzola n°27 -	ZNCPLA54S22Z614Q
Claudia Zanichelli –	Parma, v.le Partigiani d'Italia n°16 -	ZNCCLD57R49G337G
Alessandro Zanichelli -	Parma. V.le Toschi n°12 -	ZNCLSN60A10G337Y
Rodofil s.r.l.	Bogolese, strada per Chiozzola n°29 -	rodofil@legalmail.it

REFERENTE

arch.Claudia Zanichelli – architetti@artinmente.eu - claudia.zanichelli@archiworldpec.it

PREMESSA

Già dalla prima stesura di PSC (2003), strumento di pianificazione strategico del comune di Sorbolo, l'area in questione rientra nelle previsioni di espansione del territorio urbanizzato della frazione di Bogolese.

Tra gli obiettivi strategici di assetto e sviluppo del territorio del comune di Sorbolo, da realizzarsi in un lungo periodo che inizia dalla genesi stessa del PSC, sono previsti Nuovi insediamenti NU di espansione residenziale di cui questa porzione di territorio fa parte.

I piani urbanistici attuativi (PUA) con il POC, disciplinano gli interventi di trasformazione da attuare nel territorio già selezionati per vocazione dal PSC.

La scheda Urbanistica di PSC riguardante l'Ambito NU11 e riportata all'interno dell'Allegato A delle norme di PSC che definisce i principali parametri urbanistici di riferimento :

- Superficie territoriale: 42.047 mq (indicativo);
- Obiettivi dell'intervento unitario: Realizzazione di tratti di strada di collegamento fra strada di Ramoscello e strada Traversante di Pedrignano; completamento dell'insediamento residenziale a Nord del centro abitato;
- Funzioni previste: Prevalente 90% di funzioni residenziali; Ammesse 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art. 28.1 lett.a delle Norme di PSC;
- Carichi insediativi massimi: SLUD (Superficie Lorda Utile): 8.000 mq massima, di cui minima 7.500 mq residenziale (20 alloggi circa), massima 500 mq non residenziale.

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO

NU.11

Localizzazione: BOGOLESE, a Nord del centro abitato

Superficie territoriale: 42.047 mq (indicativo)

Caratteri morfologici e funzionali:

Area pianeggiante in aderenza a tessuto residenziale esistente; area potenzialmente interessata da fenomeno di ristagno connesso al reticolo idrografico minore.

Obiettivi dell'intervento unitario:

Realizzazione di tratti di strada di collegamento fra strada di Ramoscello e strada Traversante di Pedrignano; completamento dell'insediamento residenziale a Nord del centro abitato.

Indirizzi per la progettazione urbanistica:

Integrazione con il sistema residenziale a Nord del centro abitato.

Funzioni previste:

- Prevalente: 90% di funzioni residenziali
- Ammesse: 10% max usi secondo quanto definito dal POC, in conformità all'art.28.1 lett.a delle Norme di PSC.

Carichi insediativi massimi:

SLUD (Superficie Lorda Utile): 8.000 mq massima

di cui: - minima 7.500 mq residenziale
(20 alloggi circa)

- massima 500 mq non residenziale

Dotazioni territoriali minime:

Da definire in sede di POC e comunque non inferiore a quanto previsto dall'art.32.6 delle Norme di PSC.

Prestazioni di qualità urbana e/o

Standard di qualità ecologico-ambientale

Sul lato Nord, adiacente alla Viabilità di Progetto, prevedere nel POC una fascia di ambientazione di rispetto dell'ambito.

Suddivisione in "Comparti Attuativi": Da verificare in sede di POC.

L'art. 28 delle Norme di PSC contiene i requisiti e le indicazioni attuative di carattere generale che devono rispettare tutti gli Ambiti per i nuovi insediamenti (NU). In particolare:

- per ciascun "Ambito" il POC può prevedere la "Scheda Norma" di cui all'art. 25 del PSC;
- negli Ambiti NU entro i limiti definiti dal Piano Strutturale, il POC può definire i perimetri dei Sub-ambiti o dei Comparti Attuativi, identificati con la sigla Nun;

- gli interventi si attuano previa approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) esteso o ad un "Ambito o Sub-ambito" definiti nel POC e/o dalle Schede Norma;
- il PUA dovrà comunque essere esteso all'intero "Ambito o Sub-ambito" definito dalla Scheda Norma e la convenzione dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione di quelle opere di dotazione territoriale e infrastrutture di interesse generale, non comprese nel comparto di attuazione, ma previste nell'"Ambito" e definite dalla Scheda Norma;
- i parametri quantitativi per attrezzature e spazi collettivi (standard) sono definiti nelle Schede Urbanistiche di cui all'ALLEGATO A delle Norme di PSC e comunque in conformità all'art. 32.6 delle Norme di PSC o delle Norme di RUE.

•

L'art. 25 delle Norme di PSC definisce i contenuti delle Schede Normative di PSC e delle Schede Norma di POC, rispetto ai quali si evidenzia quanto segue:

- la classificazione nella cartografia di PSC delle diverse destinazioni d'uso comprese negli "Ambiti" può essere modificata, ad eccezione delle aree per dotazioni territoriali e la viabilità, con il POC e/o con le relative "Schede Norma" senza costituire varianti al PSC, fermo restando quanto definito dagli obiettivi e dagli indirizzi identificati per ogni Ambito nella Relazione;
- le dotazioni territoriali possono essere modificate in sede di POC e/o PUA, ferme restando le quantità e le funzioni individuate nelle tavole di PSC e nel rispetto di un disegno unitario che comunque garantisca gli obiettivi espressi nelle tavole di PSC e nelle Schede Urbanistiche;
- le fasce di ambientazione possono essere modificate e ridotte in sede di POC e/o PUA, purché compensate con una progettazione di mitigazione acustica omogenea per tutto l'Ambito di PSC.

La tavola di PSC 2.2 delle frazioni Bogolese- Ramoscello , individua la perimetrazione dell'intero AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO – NU.11. All'interno di tale area sono state graficamente individuati gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella Scheda Urbanistica: un'area di espansione residenziale da prevedere in continuità con il tessuto residenziale esistente a sud ed un tratto di strada di collegamento tra la strada di Ramoscello (per Chiozzola) e la strada traversante di Pedrignano protetta da un'area di verde di rispetto a nord.

Il piano Operativo Comunale 2014-2019, in attuazione del PSC vigente, adottato con Deliberazione C.C. n°11 dell'8.4.14 e approvato con Delibera C.C. n°21 del 27.6.2015, ha recepito parte dell'AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO NU11, denominando tale porzione come SUB AMBITO NU11.1 per il quale è stato avviato anche l'approfondimento progettuale ed attuativo tramite il deposito di PUA inerente il suddetto sub-Ambito.

Ora, i proponenti e proprietari della parte residua e maggiore del sopraddetto Ambito NU11 intendono avviare una procedura volta alla definizione di Piano Urbanistico Attuativo per la porzione d'Ambito che definiremo sub-Ambito NU11.2 al fine di completare e soddisfare gli obiettivi insediativi e viabilistici dell'intero Ambito.

L'iter procedurale prevederà che il presente PUA risulti Variante del POC comunale vigente la cui Scheda Norma relativa conterrà i contenuti e le prescrizioni del sub-Ambito in questione .

INQUADRAMENTO TERRITORIALE e URBANISTICA

L'area di proprietà dei proponenti, è pari a mq. 26000 c.a. di superficie Territoriale ed è composta catastalmente da parte del mapp.470 e dal mapp. 468 fg. 36 censito al Catasto Terreni del comune di Sorbolo – Pr – denominato fondo Quaresima.



Stralcio da planimetria catastale Fg36

L'appezzamento è parte di un terreno agricolo non più condotto dalla proprietà, ne ha più un nucleo rurale di riferimento (casa, fienile e stalla) convertiti in abitazione civile a seguito di gravi danni causati dal terremoto avvenuto attorno agli anni settanta del '900 che ne hanno costretto una radicale trasformazione di struttura e di destinazione d'uso (lato nord nucleo abitativo).



Sul lato est dell'area , prospiciente su strada Comunale per Chiozzola , sta il gruppo di edifici esistenti , ma esclusi dal presente Ambito NU11.

Lo stralcio di PSC inerente la zona interessata da' lettura al territorio e ne individua le peculiarità ed i vincoli. L'area è parte di terreno definito Urbanizzabile attraverso le perimetrazioni delle tavole di PSC e risulta naturale ampliamento del Tessuto Residenziale Consolidato contiguo ad esso in direzione sud-ovest. Il nucleo insediativo di Bogolese-Chiozzola nasce sui lati della via Mantova e negli anni trova sviluppo e si consolida verso nord in direzione Frassinara lungo la strada per Chiozzola dove nascono abitazioni e piccole attività che si svolgono lungo quest'asse stradale .

Il terreno è sostanzialmente pianeggiante, con forma ad L e perimetra su due lati il nucleo di edifici prima menzionato ed è contiguo al sub-Ambito NU11.1 .

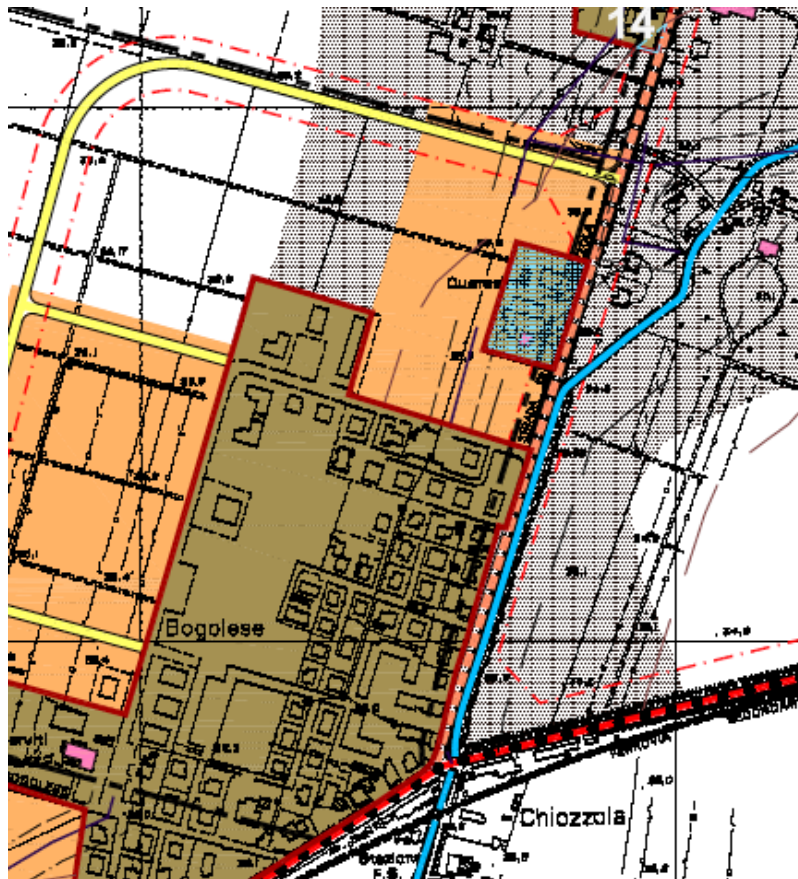
La proposta in oggetto interessa l'area di proprietà dei proponenti, interpretando il limite di perimetrazione coincidente a sud con la proprietà del sub-Ambito NU11.1 , ad est con l'allineamento alla recinzione del nucleo abitativo esistente , ad ovest con terreno agricolo e a nord con il tracciato della viabilità podereale limite della proprietà.

Il quadro conoscitivo del territorio comunale che ha preceduto la stesura dello strumento urbanistico PSC è stato finalizzato al rilevamento di tutte le caratteristiche geomorfologiche ed idrauliche del Comune di Sorbolo al fine di fornire dati certi di lettura sui quali fondare le programmazioni urbanistiche territoriali strategiche di progetto.

Ciò è valso a conoscere le singole specificità del territorio comunale e le relazioni socio-territoriali connesse che a loro volta hanno dovuto porsi in relazione e soddisfare , recependole, le normative sovracomunali di carattere provinciale (TPCP) e regionale .

La sintesi e la norma espressa dai documenti del PSC unitamente al disegno strategico comunale rappresentato nelle tavole, racchiudono di per sé il risultato delle analisi propedeutiche risultando guida alla progettazione del territorio in ogni scala d'intervento.

Dalla Scheda dei Vincoli di natura storico culturale del PSC rileviamo:



Stralcio da Tav. Carta dei vincoli - PSC

- L'intero Ambito è definito "Territorio Urbanizzabile" ovvero territorio suscettibile di urbanizzazione data la classificazione progettuale strategica che il PSC ne ha dato come logico ampliamento del tessuto residenziale consolidato del nucleo di Bogolese lungo la strada per Chiozzola in asse nord.
- Il PSC individua le zone o le fasce di tutela dei corsi d'acqua (art. 5) come meglio definiti dal PTCP e ne recepisce il dimensionamento in fasce A e B come da art. .12 NTA dello stesso PTCP.
L'area risulta interessata solo in parte da zona di Rispetto di corsi d'acqua pubblici (fascia di mt150) in quanto il Canale irriguo Naviglia scorre parallelo alla strada per Chiozzola proveniente dalla via Mantova e devia il proprio percorso verso est di oltre 30° poco prima che collimi con il terreno oggetto d'interesse.
La fascia perciò di rispetto dei mt. 30 non interferisce con la parte d'Ambito in questione, ma risulterà soggetta a vincolo solo per ciò che attiene la fascia dei mt.150. Ciò implicherà, in sede di progettazione esecutiva, il mantenimento della funzionalità idraulica dell'area ed ogni accorgimento migliorativo di esso e l'invio di ogni pratica autorizzativa presso il Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e alle Soprintendenze territoriali competenti per l'ottenimento dell'atto di assenso.

- Con specifico perimetro sono delimitate in PSC delle zone per la tutela delle “strutture centuriate ed elementi testimoniali di centuriazioni” che coinvolgono anche questa parte di territorio. Gli elementi testimoniali sono strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e/o di irrigazione lungo gli assi principali della centuriazione.

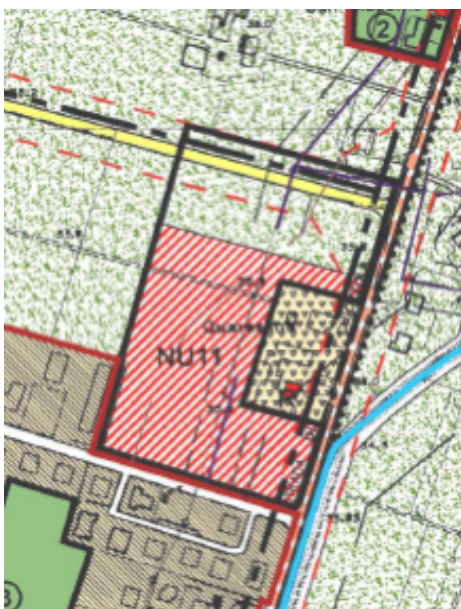
Questo elemento testimoniale sarà salvaguardato mantenendo i tracciati e le ortogonalità di viabilità ed edifici in sede di progettazione dell’Ambito.

- Il PSC individua graficamente inoltre la linea di media tensione parallela alla strada per Chiozzola e distante di c.a. mt 18/20 ed ad essa parallela della muretta di confine dal nucleo abitativo dei proponenti che attraversa l’Ambito in questione oltre al Sub Ambito NU11.1. Le fasce di rispetto a tale elettrodotto aereo sono individuate ai sensi delle Direttive Regionali ed evidenziate nell’art. 86 del RUE e pari a mt. 20 .

In sede di progetto esecutivo la linea di tensione sarà interrata secondo le prescrizioni degli enti competenti e secondo le regole opportune, per il perseguimento dell’obiettivo di qualità abitativa in prossimità di tale linea.

- Sono da ultimo individuate fasce di rispetto delle viabilità esistenti e di progetto. Tali fasce di ambientazione possono essere modificate e ridotte in sede di POC e/o PUA, purché compensate con una progettazione di mitigazione acustica omogenea per tutto l’Ambito .

Le due immagini qui sotto riportate sono ricavate dalle tavola 2.2 del PSC – Bogolese – Ramoscello (app.2005) la prima e dalla Scheda urbanistica di POC (2014-2019) la seconda. Da queste si evince che nel corso degli anni sia stato creato un Sub Ambito del più ampio Ambito NU11 denominato NU11.1 – area sud di comparto -



Stralcio da PSC



Stralcio di POC 2014-2019

L’attuale evoluzione normativa dell’Ambito, prevede con la contestuale Variante di POC l’inserimento del secondo Stralcio Attuativo dell’Ambito NU11 .

Tale Variante contiene, tra l’altro, un’importante modifica alla viabilità interna di comparto ovvero la sospensione della realizzazione del tratto di strada, perpendicolare alla strada comunale per Chiozzola, che doveva connettersi, in previsione di PSC, con la strada per Pedrignano in direzione ovest.

L'area di sedime destinata alla viabilità del tratto sospeso ed esclusa dagli obblighi attuativi, rimarrà con destinazione a verde sul confine nord-ovest del sub-Ambito andando ad incrementare lo standard di qualità ecologico-ambientale .

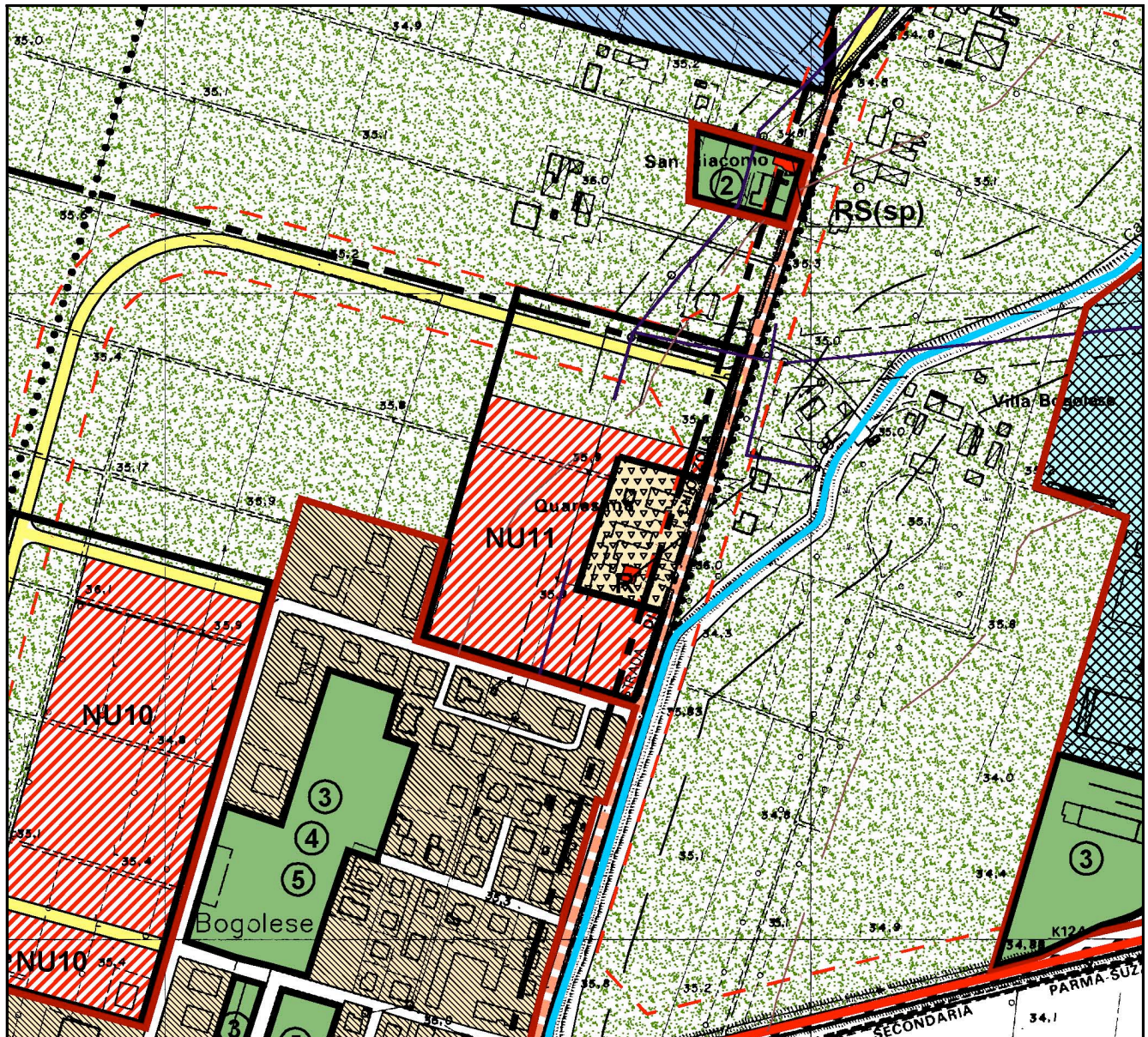
Per l' Ambito NU11 e suoi sub-Ambiti sono definite nel PSC le capacità insediative massima e minima per le funzioni ammesse, espressa in Slud (Superficie Utile Definita):
In conformità alla Del. C.C. n°10 del 26/ 03/2014 (Definizione dei coefficienti di Conversione) le capacità edificatorie sono convertite in SU o SUD (Superficie Utile Definita)per ciascun Ambito o sub-Ambito

Sub-Ambito NU11.2

Località: BOGOLESE VIA PEZZANI

Indice Scheda Norma di POC:

- CONTENUTI DI POC 2014-2019



Stralcio Tav. 2.2 – PSC vigente (approvato con Del. C.C. n° 42 del 29/11/2005) – scala 1:5.000

SCHEDA NORMA DI POC 2014-2019

art.54 commi 3-8 (RUE)

LOCALITÀ: BOGOLESEVIA PEZZANI

Sub. Ambito NU11.2

RIFERIMENTO Scheda Urbanistica di PSC:
 AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO NU11

CONTENUTI DI POC				
N°	CONTENUTI (art. 54 comma 8 RUE)	DESCRIZIONE	PRESCRITTIVO	RIFERIMENTI NORMATIVI RUE E L.R. 20/2000
1	Riferimento cartografico	Tav. 2.2 di POC scala 1:5.000 Tav. 3.4 di POC scala 1:2.000	SI	art. 54 art. 54.1.3
2	Superficie perimetrata complessiva di Ambito NU11 di PSC	42.047 mq (indicativa) di PSC	NO	Scheda Urbanistica NU di PSC
3	Superficie lorda utile totale di PSC	Slud totale: 8.000 mq Minima residenziale: 7.500 mq Massima f. ammesse: 500 mq	NO	- art. 58 RUE: Scheda Urbanistica NU di PSC - L.R. 20/2000 art. 30 comma 2 lett. c
4.1	POC (2014-2019)	Sub. Ambito NU 11.1		
4.2	Sub. NU11.1	Superficie perimetrata: 12.570 mq (circa) Slu = 2.495 mq	NO	-
5.1	POC (2014-2019)	Sub. Ambito NU 11.2		
5.2	Superficie perimetrata Sub-Ambito NU11.2 da PSC	26.000 mq (circa)		
5.2.a	Superficie perimetrata con rettifica non sostanziale Sub-Ambito NU11.2	27.000 mq (circa)		
5.3	SU (da conversione SLU)	SU Residenziale: mq. 4.605 (SLU 4952x 0,93)	SI	art. 54 comma 8
6	Parametri edilizi	Altezza max: 9,50 ml	SI	art. 58 comma 5
		n° 52 alloggi circa	NO	-

7	Destinazione d'uso o funzioni	Uf1 = Residenziale 4.605 mq (SU)	SI	art. 27
8	Modalità di intervento	P.U.A. di iniziativa privata, secondo Allegato Scheda Norma	SI	art. 24.2 e art. 54 commi 6-7
N°	CONTENUTI (art. 54 comma 8 RUE)	DESCRIZIONE	PRESCRITTIVO	Riferimenti normativi RUE e L.R. 20/2000
9	Dotazioni territoriali e infrastrutture	a) Dotazioni minime previste dal RUE. b) Realizzazione viabilità di POC. c) Cessione area di sedime tratto di strada in direzione Ovest di collegamento con Strada Traversante di Pedrignano d) Costruzione reti (acqua, gas, elettricità, fognature) compreso allacciamento a reti esistenti anche esterne all'Ambito. e) Il PUA dovrà garantire il dimensionamento e l'ubicazione delle reti in modo da garantire la continuità ed il funzionamento del Sub. Ambito NU11.1	SI	artt. 67-68-72-73 art. 24.2 comma 8
10	Dotazioni ecologiche	Permeabilità dei suoli e verde privato	SI	artt. 76-77
		Acque reflue	SI	art. 78
		Acque superficiali e sotterranee	SI	art. 79
		Inquinamento luminoso	SI	art. 79.1
11	Indirizzi per le prestazioni di qualità urbana	Integrazione e continuità con il sistema residenziale esistente.	-	Scheda Urbanistica di PSC: obiettivi, Indirizzi, prestazioni di qualità urbana.
12	Monetizzazione	Non Ammissibile	SI	art. 75
13	Accordo con i privati (art.18 L.R. 20/2000)	NO	NO	-
14	Quota edilizia convenzionata/ sovvenzionata (aggiuntiva alla Slud)	Ammissibile	NO	art. 58 comma 6
15	Norme generali	Per quanto non definito dalla Scheda Norma valgono le Norme di PSC e di RUE vigenti.	SI	-
16	Opere fuori Comparto di interesse pubblico	-	-	-
17	Prescrizioni particolari di interesse pubblico	-	-	-
18	Vincoli sovraordinati	- Asse di centuriazione	SI	art. 10

		- Vincolo paesaggistico art. 142 DLgs 42/2004 Canale Naviglia		
--	--	------------------------------------------------------------------	--	--

PROGETTO

Nell'area che denominiamo sub-Ambito NU11.2 avente un'estensione di c.a. mq.26.000, sono presenti alcune indicazioni/limiti che tracciano le direttive progettuali dell'intera superficie perimetrata come evidenziato nella precedente lettura dei vincoli. Oltre a ciò, risulta necessario aderire alle scelte d'impianto viabilistico già effettuate nell'avviato iter attuativo del sub-Ambito NU11.1 contiguo.

In particolare ci si riferisce alla strada di penetrazione del comparto, parallela alla strada per Chiozzola, che necessariamente anche in questo secondo stralcio attuativo deve coincidere con il tracciato previsto nel sub-Ambito NU11.1 e divenirne il suo prolungamento.

La posizione ed il tracciato della menzionata strada, eccentrica rispetto alla porzione di sub-Ambito NU11.2 contigua con il sub-Ambito NU11.1, crea sul lato est un appezzamento con profondità limitata che risulta utile alla collocazione della principale area di parcheggi pubblici.

Una striscia di verde privato che sarà da annettersi alla proprietà contigua completa la profondità dell'area a disposizione da questo lato est.

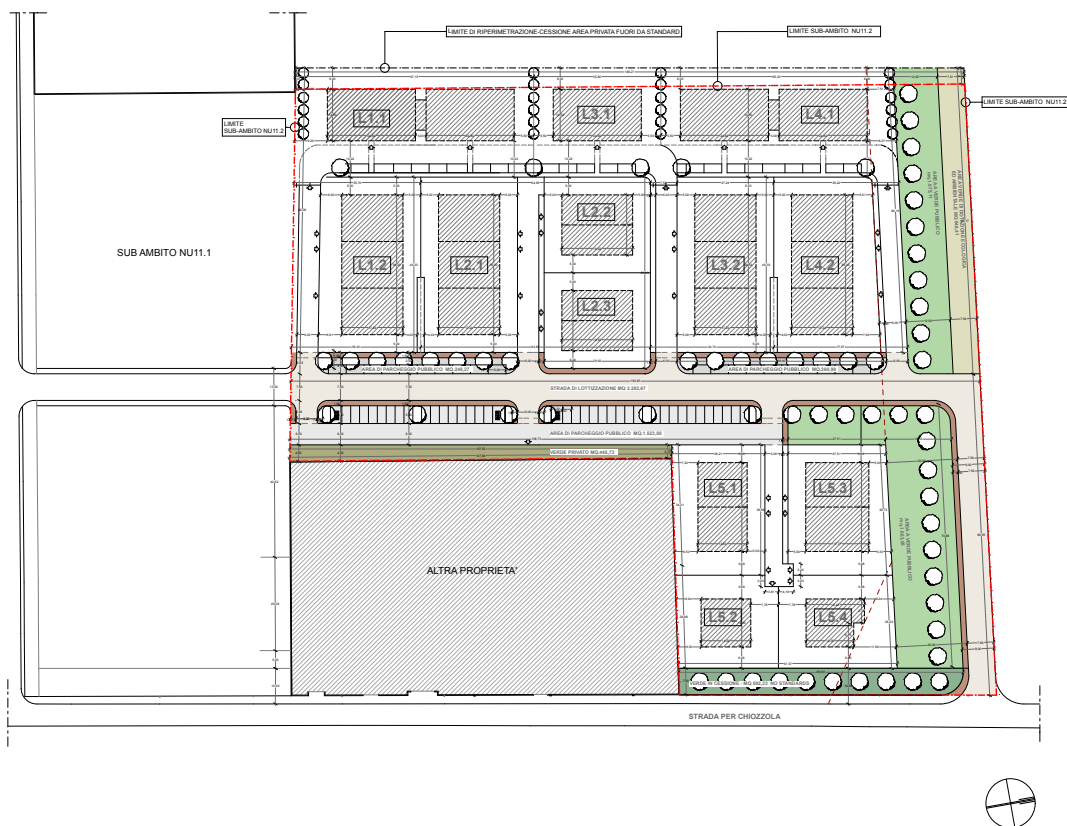
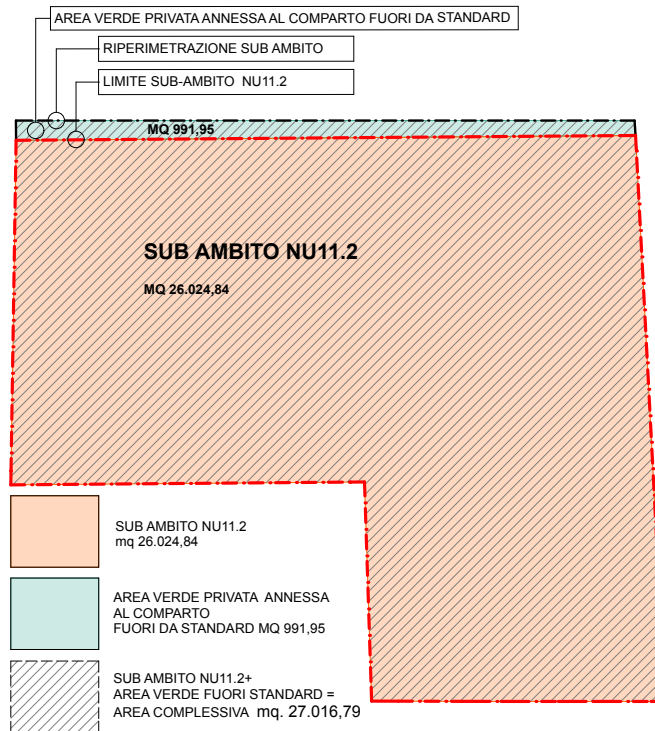
L'area a verde pubblico in standard di cessione è invece posta prevalentemente sul lato nord del sub-Ambito in contiguità con la viabilità pubblica di penetrazione al comparto e trova coincidenza con le indicazioni presenti nella tavola del PSC e di Variante di POC.

In entrambi gli elaborati sono inoltre visibili le indicazioni delle distanze minime dei fabbricati dai limiti dei tracciati stradali sud-nord (strada comunale per Chiozzola) e est-ovest (strada di penetrazione di comparto).

Una volta individuate e quantificate secondo gli art. di RUE le aree destinate agli standards di cessione e tenuto presente il perimetro ricompreso dalle fasce di rispetto stradale si ottiene la superficie su cui sviluppare il progetto di zonizzazione del comparto.

Al fine di una ottimale distribuzione del costruito di progetto a bassa densità e delle aree verdi private, è stato necessario incrementare l'area di sub-Ambito accludendo al perimetro individuato dagli strumenti urbanistici, una superficie pari a c.a.mq 990, sempre di proprietà dei proponenti, posta sul lato ovest di comparto come schematizzato nel seguente allegato:

SCHEMA DI PERIMETRAZIONE AREE DI INTERVENTO



L'impianto di progetto è semplice, non solo grazie ad una ordinata zonizzazione ma anche in virtù di scelte tipologiche non troppo difformi tra loro che eviteranno il caotico frazionamento e diversificazione dei progetti.

L'intero edificato sarà suddiviso in 5 lotti, ciascuno dei quali formato da più volumi, proprio nell'intento di creare omogeneità di linguaggio architettonico e dei materiali da utilizzarsi.

Nel rispetto della perequazione dei carichi insediativi dell'Ambito e delle dotazioni territoriali derivanti, il progetto si sviluppa, come già detto, individuando la viabilità interna principale quale asse distributore del costruito.

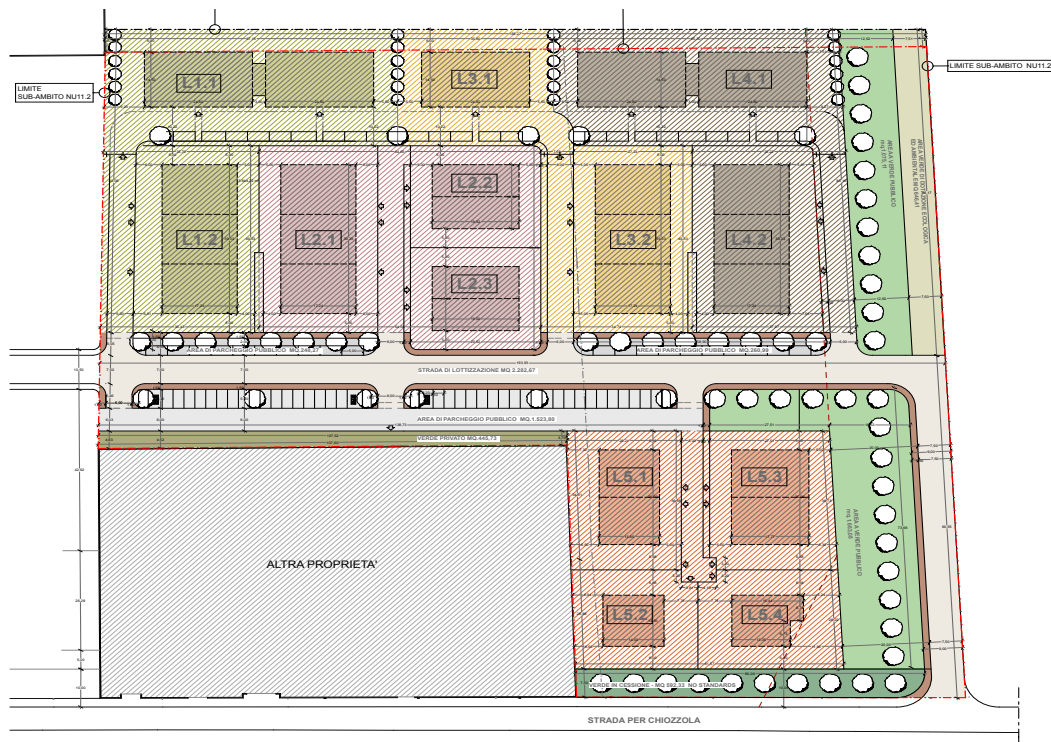
Gli edifici con minor impatto volumetrico (mono-bi-familiari) sono proposti ortogonali all'asse viario, con schema a pettine, in direzione est-ovest, mentre gli edifici a due piani oltre ai servizi ed accessori di piano terra si allineano verso il confine ovest d'Ambito.

Lo schema d'impianto porta con sé piacevoli cannocchiali visivi ritmici apprezzabili durante la percorrenza del quartiere lungo l'asse stradale interno e garantisce un rispettoso contatto con il territorio agricolo verso il lato ovest.

Le viabilità perpendicolari all'asse centrale di Ambito di percorrenza pubblica, risulteranno essere private per la distribuzione ai vari lotti e proprietà.

Anche nella porzione di area compresa tra strada comunale di Chiozzola e la nuova viabilità di progetto ad essa parallela, sono individuati edifici a bassa densità mono-bi-familiari con la medesima disposizione a pettine garantendo anche in questo caso la permeabilità visiva trasversale del futuro costruito.

In ottemperanza alle normative che promuovono l'efficienza energetica degli edifici residenziali in sede di P.diC. si svilupperanno ed attueranno le soluzioni progettuali idonee per ciascun singolo progetto al fine di ottenere un buono ed efficiente confort abitativo di ogni alloggio.



PLANIMETRIA GENERALE - ZONIZZAZIONE SUB AMBITO NU11.2



LEGENDA ZONIZZAZIONE

ZONIZZAZIONE RESIDENZIALE

N° LOTTO	SUP. LOTTO mq	SUP. EDIF. mq	N° P I A N I fuoriterra	H. MAX. m	DESTINAZIONE D'USO
L1	3.844,22	1.135	2/3	7/9,5	RESIDENZIALE
L.1.1		760	3	9,5	
L.1.2		375	2	7	
L2	3.322,52	847	2/3	7/9,5	RESIDENZIALE
L.2.1		375	2	7	
L.2.2		236	2	7	
L.2.3		236	2	7	
L3	2.848,82	755	2/3	7/9,5	RESIDENZIALE
L.3.1		380	3	9,5	
L.3.2		375	2	7	
L4	3.791,15	1.135	2/3	7/9,5	RESIDENZIALE
L.4.1		760	3	9,5	
L.4.2		375	2	7	
L5	3.831,44	725	2	7	RESIDENZIALE
L.5.1		240	2	7	
L.5.2		125	2	7	
L.5.3		240	2	7	
L.5.4		120	2	7	
TOTALE (SU)		4.597			RESIDENZIALE

Il quartiere rappresenta un livello d'intervento particolarmente appropriato per uno sviluppo territoriale sostenibile perché, essendo una via di mezzo tra città ed edificio, il quartiere comprende buona parte dello spazio vitale degli abitanti, e perché le sue dimensioni ridotte consentono di applicare in modo concreto i principi dello sviluppo sostenibile: tener conto in modo equilibrato delle esigenze economiche, sociali e ambientali.

Nei confronti del nucleo esistente riferibile alla proprietà proponente, si ribadisce di voler destinare ad essa un' area con profondità di circa mt.4,5 per tutta la lunghezza del lato ovest (c.a. mq.450) da destinarsi a verde privato e da anettere alle proprietà esistenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- Le aree verdi avranno tappeto erboso precedentemente preparate alla semina e le piantumazioni del quartiere saranno conformi alle indicazioni già suggerite dai tecnici dell'Amministrazione per il sub-Ambito NU11.1 , ma si propone l'introduzione di piante di Gelsi a memoria della "piantata padana" dei filari che intercalavano i campi fino alla fine del '900.
- Le reti di progetto saranno separate per acque bianche e acque nere, oltre ad avere anche un sistema di laminazione delle acque meteoriche realizzato con sovradimensionamento dei collettori. L'impatto sulle reti già esistenti è previsto in corrispondenza di Strada Chiozzola a nord del comparto seguendo la nuova viabilità pubblica. In corrispondenza del tratto terminale del collettore acque bianche sarà garantito un'ulteriore volume di laminazione attraverso un'area verde depressa che si attiverà solo in caso di eventi eccezionali attraverso uno scarico di troppo pieno
- Le reti di acquedotto e gasdotto , presenti negli elaborati dedicati, saranno concordate con gli Enti gestori interessati
- Le reti di ENEL e TELECOM , presenti negli elaborati dedicati, saranno concordate con gli Enti gestori interessati
- La rete di Illuminazione è stata prevista con dimensioni e configurazione come da elaborati grafici allegati dedicati. La posizione dei corpi illuminanti è stata predisposta sulla base di un calcolo illuminotecnico per la tipologia di apparecchi proposti (AEC ITALO) in continuità con le scelte operate nel sub-Ambito NU11.1
- La pavimentazione carrabili di strade e parcheggi sarà realizzata in asfalto composto con strato di misto granulare stabilizzato rullato, mentre i marciapiedi pedonali perimetrati da cordoli e pavimentati in autobloccanti posati su sottofondo in sabbia/ghiaino



SUB-AMBITO NU11.2 : In evidenza le aree di cessione

• Strade pubbliche	mq.2.381,41
• Parcheggi Pubblici	mq.1.879,38
• Marciapiedi	mq. 663,04
• Piazzole ecologiche	mq. 25,00
• Verde pubblico	mq.2.738,19
• Aree verdi di dotazione ecologica ed ambientale – no s.	mq. 646,41
• Verde – no standard	mq. 592,48
<hr/>	
TOTALE	mq. 8.925,91
• Area a verde privato	mq. 452,73



Schizzo – Vista aerea del progetto

ELENCO ELABORATI

RELAZIONI

- N°01R RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
- N°02R VAS / VALSAT – RAPPORTO AMBIENTALE
- N°03R VAS / VALSAT – SINTESI NON TECNICA
- N°04R =====
- N°05R N.T.A.
- N°06R SCHEMA DI CONVENZIONE
- N°07R PARERE ENTI
- N°08R PREVISIONE DI SPESA/COMPUTO
- N°09R RELAZIONE GEOLOGICO - SISMICA
- N°10R RELAZIONE IDRAULICA
- N°11R RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- N°12R VALUTAZIONE DI RISCHIO ARCHEOLOGICO
- N°13R VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO

ELABORATI GRAFICI

- N°01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- N°02 PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO ZONIZZAZIONE
- N° 03 SEGNALETICA STRADALE
- N° 04 RETI DI FOGNATURA
- N° 05 RETE ACQUEDOTTO
- N° 06 RETE GASDOTTO
- N° 07 RETE ENERGIA ELETTRICA
- N° 08 RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA
- N° 09 RETE ILLUMINAZIONE
- N° 10 SEZIONI STRADALI TIPO E SOTTOSERVIZI
- N° 11 ESSENZE ARBOREE