



COMUNE DI BUSSETO (PR)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO AR6 "VIA BOITO"

SCHEDA POC N. 19 - AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE



TAVOLA N.

C

REV.

0

TAVOLA

RELAZIONE TECNICA GENERALE

DATA

29/02/2016

SCALA

PROPRIETA'

B.M. IMMOBILIARE S.r.l.

Via Paganini n°16
43011 - Busseto (PR) - P.IVA 01983560341

B.M. IMMOBILIARE S.r.l.

Via Paganini, 16
43011 - BUSSETO (PR)
Partita IVA 01983560341
N. Iscriz. Registro Imprese PR 1997-161747

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO
Ing. MAURIZIO GHIZZONI

VIA A.PONCHIELLI, 2 - 43011 BUSSETO (PR)
TEL. 0524/930103 - FAX 0524/930040
E-Mail: maurizio.ghizzoni@gteng.it - maurizio.ghizzoni@ingpec.eu
COD. FISC. GHZMRZ47H16B293F - P. IVA 02159950340



PROGETTISTA

STUDIO TECNICO
Arch. FABIO FACCHINI
VIA XXV APRILE, 19 - 29010 VILLANOVA SULL'ARDA (PC)
TEL./FAX 0523/833967
E-Mail: studioarch.fabiofacchini@gmail.com
COD. FISC. FCCFBA58S06L980K



INDICE

1. GENERALITA'	3
1.1 Proprietà dell'area.....	3
1.2 Dati catastali	3
1.3 Disponibilità dell'area	4
2. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA	4
3. CARATTERI FISICI ED ELEMENTI SALIENTI DEL COMPARTO	5
4. ABITANTI INSEDIABILI E FABBISOGNI ENERGETICI.....	5
5. PROGETTO.....	6
5.1 Caratteri generali	6
5.2 Parametri urbanistici	6
5.3 Monetizzazioni	7
5.4 Opere di urbanizzazione primaria	8
5.4.1 <i>Strade e parcheggi</i>	8
5.4.2 <i>Aree a verde e isola ecologica</i>	8
5.4.3 <i>Fognatura acque meteoriche</i>	8
5.4.4 <i>Fognatura acque nere</i>	9
5.4.5 <i>Rete acqua potabile</i>	9
5.4.6 <i>Rete gas metano</i>	9
5.4.7 <i>Rete elettrica di forza motrice</i>	9
5.4.8 <i>Rete telefonica</i>	9
5.4.9 <i>Pubblica illuminazione</i>	10
6. ALLEGATI	10

1. GENERALITA'

1.1 Proprietà dell'area

L'area interessata dal presente Piano Urbanistico Attuativo è di proprietà delle seguenti otto ditte catastali:

- 1) *B.M. Immobiliare S.r.l.* con sede in Busseto (PR), Via Paganini n. 16, P.IVA e C.F. 01983560341, rappresentata da Mora Maurizio, residente in Busseto (PR), Frazione Roncole Verdi n. 144, C.F. MROMRZ48D14B293R, in qualità di Amministratore Unico;
- 2) *Marenghi Luigi e Dametti Mariacristina*, C.F.MRNLGU59L19G747L e DMTMCR60H50D611U, residenti in Busseto (PR), P.zza Santa Maria n. 19/i;
- 3) *Bottazzi Giuseppe e Donati Beatrice*, C.F. BTTGPP57T03B293Q e DNTBRC63D61B034M, residenti in Busseto (PR), P.zza Santa Maria n. 19/e;
- 4) *Zucchini Christian*, C.F. ZCCCRS81B03B034V, residente in Busseto (PR), P.zza Santa Maria n. 19/d;
- 5) *Cipelli Maria*, C.F. CPLMRA26B58B293X residente in Busseto (PR), Via Boito n. 21, *Bergamaschi Paola*, C.F. BRGPLA67D53B293K residente in Malandriano (PR), Strada Bassa Nuova, *Bergamaschi Anna Rita*, C.F. BRGNRT60L61B293P, residente in Busseto (PR), Via Bellini n. 17;
- 6) *Gnappi Paolo e Colombi Daniela*, C.F.GNPPLA51L24G783N e C.F. CLMDNL49T47B034F, residenti in Busseto (PR), P.zza Santa Maria n. 19/g;
- 7) *Nevicati Enrica e Zucchini Gabriele*, C.F. NVCNRC59P51G424V e ZCCGRL53H11C814Q, residenti in Busseto (PR), P.zza S. Maria n. 19/c;
- 8) *Concari Bianca*, C.F. CNCBNC40S45B293C, residente in Busseto (PR), P.zza S. Maria n. 19/b, *Cabrini Andrea*, C.F. CBRNDR66T20B293H, residente in Busseto (PR), P.zza S. Maria n. 19/b, *Cabrini Cristina*, C.F. CBRCST62L49B293L, residente in Busseto (PR), Via Giordano n. 5;

1.2 Dati catastali

L'area compresa nel presente P.U.A., avente una Superficie Territoriale complessiva di mq 18.026, è censita al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio N.11:

N° DITTA	PROPRIETA'	MAPPALE N°	SUPERFICIE (mq)
1	B.M. Immobiliare S.r.l.	782	177
		783	234
		842	14.908

2	Marenghi - Dametti	843	170
		848	600
		849	95
3	Bottazzi – Donati	844	105
		847	440
4	Zucchini Christian	845	170
		846	680
5	Cipelli - Bergamaschi	784	275
6	Gnappi - Colombi	850	85
7	Nevicati – Zucchini	851	35
8	Concari - Cabrini	852	52
TOTALE St - SUPERFICIE TERRITORIALE			18.026

Dai rilievi topografici eseguiti è stato accertato che la superficie catastale del comparto e la superficie reale rilevata si differenziano di quantità contenute sia nelle tolleranze catastali che nelle tolleranze di rilievo, pertanto come **Superficie Territoriale** viene assunta quella catastale pari a **mq 18.026**.

Si veda:

-	Tavola n° 1	Inquadramento dello stato attuale: estratto di PSC, RUE e POC, estratto di mappa catastale, rilievo plano-altimetrico, documentazione fotografica, sezioni stradali
---	-------------	---

1.3 Disponibilità dell'area

Ai fini della progettazione e dell'urbanizzazione del comparto in oggetto la società B.M. Immobiliare S.r.l. ha avuto richieste e ha stipulato accordi che le consentono di procedere autonomamente alla progettazione e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del progetto di massima allegato ai vari accordi e delle clausole contrattuali negli stessi riportate.

2. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici comunali che prevedono la realizzazione del Comparto Urbanistico Attuativo "AR6 - Via Boito" in oggetto sono:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), "Ambiti di espansione residenziale – Art. 41" con "Scheda d'Ambito n°19 – AR6 Via Boito"
- Piano Operativo Comunale (P.O.C.), "Ambito di nuova espansione prevalentemente residenziale" con "Scheda d'Ambito POC19 – AR6 Via Boito" per la quale è stata inoltrata richiesta di variante contestuale alla richiesta di approvazione del presente P.U.A.
- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), "Ambiti urbanizzabili – Art. 48".

3. CARATTERI FISICI ED ELEMENTI SALIENTI DEL COMPARTO

L'area oggetto del presente P.U.A. si configura come il naturale completamento degli insediamenti residenziali posti a nord del centro storico di Busseto e serviti dall'asse stradale costituito dalla Strada Provinciale n. 94 "Busseto - Polesine Polesine P.se". Infatti l'area, dislocata a poche centinaia di metri dal centro storico del Capoluogo, va ad inserirsi tra comparti urbanizzati ed edificati da più anni posti a margine di tutti i suoi quattro confini geografici.

L'area, con conformazione planimetrica circa rettangolare, ha andamento altimetrico pianeggiante con altitudine media di m 39,00 s.l.m., leggermente depressa rispetto a quella della Strada Provinciale confinante a est e di Via Boito confinante a nord.

Proprio perché inserito tra quartieri residenziali già consolidati il comparto è perimetrato da tutte le opere di urbanizzazione che dovranno comunque essere estese e ramificate per la sua urbanizzazione primaria.

Va segnalata la presenza nel comparto della canaletta interrata "Ongina – Taro" del Consorzio di Bonifica Parmense che lo attraversa in diagonale dall'angolo N-O all'angolo S-E; questa presenza costituisce un forte condizionamento progettuale in quanto limita in modo significativo l'edificabilità dell'area anche se la sua quota di estradosso non impedisce il posizionamento delle varie fognature a scorrimento naturale.

Va evidenziato che l'area non è più coltivata da almeno due decenni in quanto, sia per la sua modesta estensione che per la sua dislocazione all'interno del capoluogo, non ha più alcun interesse agricolo; si presenta quindi in stato di abbandono in attesa di essere urbanizzata.

4. ABITANTI INSEDIABILI E FABBISOGNI ENERGETICI

Il presente progetto urbanistico, alla luce dei condizionamenti territoriali presenti all'interno del comparto, prevede un insediamento massimo residenziale, non vincolante, così costituito:

- dislocazione di n. 20 lotti per case bifamigliari
- insediamento di n. 40 famiglie costituite da n. 4 componenti
- residenza di (n. 40 famiglie x n. 4 componenti) = 160 abitanti

Ne conseguono i seguenti fabbisogni massimi prevedibili per la residenza:

- **potenza energia elettrica**
n. 40 nuclei famigliari x 3,50 KWatt/nucleo famigliare = 140 KWatt (massima potenza disponibile)
- **acqua potabile**
n. 160 abitanti x 200 litri giorno/abit. = 32.000 litri/giorno = 32 mc/giorno (massimo consumo giornaliero medio)
- **gas metano**
n. 40 nuclei famigliari x 4,00 mc/ora per nucleo = 160 mc/ora (consumo orario di picco)

5. PROGETTO

5.1 Caratteri generali

La progettazione del piano, pesantemente condizionata dalla presenza della canaletta interrata "Ongina – Taro", prevede un nuovo asse stradale che s'innesta sulle viabilità esistenti, in direzione est con la S.P. n. 94 e in direzione nord con la comunale Via Boito. La viabilità in progetto consentirà anche il collegamento diretto tra la suddetta Strada Provinciale e l'insediamento industriale posto lungo il confine sud del comparto e a nord del centro storico di Busseto e privo di un'adeguata viabilità di collegamento verso l'esterno del Capoluogo, risolvendo il grave e annoso problema dovuto al transito di mezzi pesanti nella storica P.zza S. Maria.

I parcheggi per le auto dei residenti sono stati distribuiti all'interno del comparto per minimizzare i percorsi pedonali degli utenti, mentre il parcheggio per i bus dei turisti, dotato di stalli con adeguate dimensioni, è stato localizzato nell'area più prossima al centro di Busseto e in stretta vicinanza alla S.P. n. 94. La sezione stradale della viabilità interessata dal transito dei mezzi pesanti, connesso alla presenza del suddetto insediamento industriale e dei bus turistici, è stata necessariamente maggiorata mentre al tracciato planimetrico sono stati assegnati gli adeguati raggi di curvatura.

Le aree a verde sono state distribuite in modo omogeneo all'interno del comparto, la loro dislocazione intende anche separare nettamente le future abitazioni dall'asse viario principale costituito dalla S.P. n. 94 e rappresentare un supporto ricreativo al parcheggio bus.

5.2 Parametri urbanistici

Si riportano di seguito i parametri urbanistici stabiliti dalla Scheda d'Ambito POC19, aggiornata come da variante inoltrata contestualmente alla richiesta di approvazione del presente P.U.A..

Superficie minima d'intervento (Sm)	come individuata in tavola POC.T02a
Superficie complessiva massima (Sc)	mq 6.000
Percentuale massima della superficie da destinarsi alle funzioni non residenziali	20% della Sc
Dotazioni territoriali minime	mq 4.500 da destinare a parcheggi pubblici e a verde
Altezza massima (H)	m 11,50
Superficie drenante (Sd)	50% della superficie scoperta, calcolata come differenza tra la Sf e la Sco.
Rapporto di copertura massimo (Rc)	40% della Sf
Superficie erborata (Sa)	50% della Sd
Distanza dalle strade (Ds)	- m 7,50 sul lato di Via Boito - m 10,00 sul lato della S.P. n.94 - m 5,00 da altre strade
Distanze dagli edifici (De)	Altezza (H) dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10,00 in caso di verifica per edifici esterni all'ambito; m 10,00 da edifici interni all'ambito
Distanze dai confini (Dc)	Metà dell'altezza (H) dell'edificio e comunque non inferiore a m 5,00

Sempre alla luce delle limitazioni ricettive dell'area territoriale, più volte richiamate, il progetto prevede una Superficie Utile lorda insediabile pari all'80% della Superficie Utile lorda massima prevista dalla Scheda d'Ambito pari a mq 6.000.

La Superficie Utile lorda di progetto viene pertanto fissata in:

$$mq\ 6.000 \times 80\% = \mathbf{mq\ 4.800}$$

Si riportano di seguito le superfici e gli indici di progetto:

- **St** – Superficie Territoriale di progetto = **18.026 mq**
- **Sf** – Superficie Fondiaria di progetto = **10.627 mq**
- **Su** – Superficie Utile lorda insediabile = **4.800 mq**
- **Dotazioni territoriali di progetto** (aree a parcheggio e verde pubblico) = **4.509 mq**
- Distanza dalle strade e dai confini e visuali libere:
 - m 10,00 sul lato della S.P. n°94
 - m 7,50, con visuale libera pari a 1,00, per i fronti dei fabbricati prospicienti la strada comunale Via Boito
 - m 5,00 dalle altre strade, con visuale libera pari a 1,00
 - m 5,00, con visuale libera pari a 0,50, dai confini privati e dalle aree a parcheggio e a verde pubblico
- Distanza dei fabbricati e delle recinzioni di tipo stabile dall'asse della Canaletta interrata "Ongina – Taro" pari a m 5,00.

Per la verifica del rispetto dei sopra riportati parametri, si vedano le seguenti tavole di progetto allegate:

-	Tavola n° 2	Planimetria generale di progetto - parametri urbanistici – superfici e indici di progetto
-	Tavola n° 3	Planivolumetrico

5.3 Monetizzazioni

La Superficie Utile lorda di progetto del P.U.A. conferma il numero massimo di abitanti ritenuti insediabili, utilizzando il parametro di mq 30 di Su per ogni abitante residente:

$$mq\ 4.800 / 30\ mq/AB = \mathbf{160\ abitanti}$$

Il parametro di 30 mq/ab di dotazioni territoriali minime, porta ad una superficie teorica di:

$$160\ AB \times 30\ mq/AB = \mathbf{4.800\ mq.}$$

Essendo la superficie di progetto per le dotazioni di verde e parcheggi pubblici di mq 4.509, si rende necessaria la monetizzazione della superficie carente che ammonta a:

$$mq\ (4.800 - 4.509) = \mathbf{291\ mq.}$$

5.4 Opere di urbanizzazione primaria

5.4.1 Strade e parcheggi

Il comparto sarà dotato di strade idonee a creare una viabilità razionale e funzionale per tutti i residenti e, nel caso specifico, anche per l'insediamento produttivo dislocato lungo il suo lato sud.

Vista la vicinanza del comparto con il centro storico di Busseto, oltre ai parcheggi auto per i residenti, sono previsti anche parcheggi per bus turistici con un comodo accesso sulla S.P. n. 94.

Sono previste tre sezioni stradali tipologiche:

- sezione con calibro di m 9,00 composta da una carreggiata in doppio senso di marcia da m 6,00 e due marciapiedi da m 1,50
- sezione con calibro di m 10,00 composta da una carreggiata in doppio senso di marcia da m 7,00 e due marciapiedi da m 1,50
- sezione con calibro di m 6,50 composta da una carreggiata in senso unico di marcia da m 5,00 e un marciapiedi da m 1,50, da utilizzare in senso unico all'interno dei parcheggi pubblici

I parcheggi per auto sono composti dalla viabilità di manovra e da n. 33 stalli normali da m 5,00 x 2,50, da n. 5 stalli per disabili m 5,00 x 3,50 e da n. 4 stalli per bus da m 13,00 x 4,00

I pacchetti stradali in progetto sono differenziati in funzione del tipo di traffico previsto.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 4</i>	<i>Planimetria delle strade e dei parcheggi con sezioni dei pacchetti stradali e sezioni di progetto</i>
---	--------------------	--

5.4.2 Aree a verde e isola ecologica

Le aree a verde a servizio del comparto sono state progettate in funzione della presenza della viabilità principale costituita dalla S.P. n. 94, che corre lungo il margine est del comparto, e della canaletta interrata "Ongina – Taro" del Consorzio di Bonifica Parmense che taglia in diagonale tutto il futuro insediamento. Il verde in progetto ha la duplice funzione di separare fisicamente la viabilità principale dalle aree di residenza e di creare spazi naturali adeguati per occupare il tempo libero all'aperto da parte dei residenti.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 5</i>	<i>Planimetria di progetto: aree verdi</i>
---	--------------------	--

5.4.3 Fognatura acque meteoriche

Le acque meteoriche provenienti dalle aree stradali e dalle superfici private pavimentate sono raccolte in apposita "fognatura acque bianche" per essere convogliate nell'attuale fosso a cielo aperto che corre lungo il margine ovest della S.P. n. 94 con recapito finale nel vicino Canale di

Busseto. Al fine di garantire l'invarianza idraulica per il sistema fognario di Busseto è prevista la costruzione di due tratti di fognatura con tubazioni scatolari in c.a.v. di sezione maggiorata.

Si veda:

-	<i>Doc. n°E</i>	<i>Relazione idraulica</i>
-	<i>Tavola n° 6</i>	<i>Planimetria di progetto: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche</i>

5.4.4 Fognatura acque nere

Per la fognatura di smaltimento delle sole acque nere è previsto l'innesto con la fognatura esistente dislocata lungo via Boito, avente recapito finale nel depuratore del Capoluogo.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 6</i>	<i>Planimetria di progetto: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche</i>
---	--------------------	---

5.4.5 Rete acqua potabile

La nuova rete idrica per l'adduzione dell'acqua potabile andrà a formare un anello con le due condotte in esercizio e posizionate lungo la S.P. n. 94 e lungo la comunale Via Boito. La rete, che servirà sia i lotti edificabili che le aree a verde, sarà inoltre collegata a due idranti antincendio soprasuolo posizionati in prossimità dei parcheggi pubblici.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 7</i>	<i>Planimetria di progetto: rete idrica potabile</i>
---	--------------------	--

5.4.6 Rete gas metano

La rete di adduzione del gas metano in Bassa Pressione ai futuri lotti edificabili del comparto si staccherà dalla rete esistente in Bassa Pressione posta lungo la S.P. n. 94. Inoltre, per migliorare la funzionalità generale delle reti metano esistenti e future, il progetto prevede la magliatura tra le reti poste lungo la S.P. n. 94 e lungo via Boito, all'altezza dell'esistente gruppo di riduzione MP-BP.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 9</i>	<i>Planimetria di progetto: rete gas metano</i>
---	--------------------	---

5.4.7 Rete elettrica di forza motrice

La rete di forza motrice elettrica sarà alimentata dalla cabina di trasformazione già in esercizio e posta a nord di Via Boito, all'altezza dell'incrocio con Via Miller, che dispone di adeguata potenzialità per servire anche il comparto in progetto.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 10</i>	<i>Planimetria di progetto: rete elettrica di forza motrice</i>
---	---------------------	---

5.4.8 Rete telefonica

La nuova rete telefonica e telematica costituirà un semplice ampliamento a maglia delle reti presenti e in esercizio lungo la S.P. n. 94 e Via Boito.

Si veda:

-	<i>Tavola n° 12</i>	<i>Planimetria di progetto: rete telefonica</i>
---	---------------------	---

5.4.9 Pubblica illuminazione

L'impianto di pubblica illuminazione sarà realizzato nel rispetto della Legge della Regione Emilia Romagna n. 19 del 29/09/2003.

Saranno utilizzate lampade a Led e garantirà una luminanza di 0,5 cd/mq sulle strade e un illuminamento di 7,5 lux nei parcheggi e 5 lux nelle aree verdi.

Si veda:

-	<i>Doc. n°G</i>	<i>Relazione di progetto della rete di pubblica illuminazione</i>
-	<i>Tavola n° 11</i>	<i>Planimetria di progetto: rete pubblica illuminazione – planimetrie di impianto e dettagli tecnici</i>

6. ALLEGATI

A	Fascicolo urbanistico
B	Atto di proprietà e fascicolo accordi con altre proprietà
C	Relazione tecnica generale
D	Relazione geologica – sismica
E	Relazione idraulica
F	Documento previsionale di impatto acustico
G	Relazione di progetto della rete di pubblica illuminazione
H	Stima costi delle opere di urbanizzazione primaria
I	Schema di convenzione
1	Inquadramento dello stato attuale: estratto di PSC, RUE e POC, estratto di mappa catastale, rilievo plano-altimetrico, documentazione fotografica, sezioni stradali
2	Planimetria generale di progetto - parametri urbanistici – superfici e indici di progetto
3	Planivolumetrico
4	Planimetria delle strade e dei parcheggi con sezioni dei pacchetti stradali e sezioni di progetto
5	Planimetria di progetto: aree verdi
6	Planimetria di progetto: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche
7	Planimetria di progetto: rete idrica potabile
8	Planimetria di progetto: rete idrica potabile, fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche
9	Planimetria di progetto: rete gas metano
10	Planimetria di progetto: rete elettrica di forza motrice
11	Planimetria di progetto: rete pubblica illuminazione – planimetrie di impianto e dettagli tecnici
12	Planimetria di progetto: rete telefonica
13	Planimetria generale delle nuove reti