



AL SINDACO DEL COMUNE DI URBINO

OGGETTO: Proposta di variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica in “zona urbana di espansione dell’abitato C1” - località Canavaccio - Comune di Urbino.

LA PROPRIETÀ- CARLETTI DANIELA nata a Urbino il 16/09/1969 residente a Acqualagna (PU) in via Bellaria n°24/ter c.f. CRLDNL69P56L500C
- CARLETTI FABRIZIO nato a Urbino il 20/01/1979 residente a Canavaccio di Urbino in via Mascagni n°28 c.f.CRLFRZ79A20L500P.

IL PROGETTISTA: Arch.SEVERO UGLIOLA residente in via Frescobaldi 22 Cattolica
tel. 0348/5174797 c.f.GLLSVR65S16C357Y

RELAZIONE TECNICA

e

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'area oggetto di intervento di variante al Piano Attuativo di iniziativa privata del Comune di Urbino in località Canavaccio è compresa tra la via dello Sport e via Mascagni, ed identificata al N.C.T. con il Foglio n°224 e le particelle, 60, 432 parte, 443, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562.

I DATI DEL P.R.G. SONO I SEGUENTI:

- Superficie utile lorda edificabile mq. 2.400;
- Superficie standard per parcheggi pubblici mq. 250;
- Superficie standard per verde pubblico 1.800.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il vecchio piano di lottizzazione in zona C1 - località Canavaccio è scaduto da tre anni causa il fallimento dei maggiori proprietari dell'area oggetto di intervento (ex-Amica Costruzioni), i quali si erano impegnati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria, come da convenzione stipulata con il Comune di Urbino.

Nel frattempo gli altri proprietari (i fratelli Carletti) hanno avuto una concessione edilizia per potere costruire un edificio nel loro lotto, rispettando le norme tecniche d'attuazione del Piano Attuativo d'iniziativa pubblica C1 ed iniziando la costruzione.

Le norme del Piano Attuativo d'iniziativa pubblica contemplano la necessità di realizzare anche le opere di urbanizzazione primaria insieme alla costruzione degli edifici, a questo punto visto che l'U.M.I. 2 è sottoposta a procedura fallimentare e quindi si è impossibilitati a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal PUA, si propone di effettuare una variante al PUA suddividendolo in due unità minime di intervento.

La prima unità minima di intervento, comprende la proprietà fratelli Carletti identificata al NCT con il foglio 224 particelle 555, 557, 559, 562, 565, 566, 567, 568, e la seconda unità minima di intervento 2 identificata al NCT con il foglio 224 particelle 60, 432 parte, 569.

La suddivisione in due unità minime di intervento in funzione delle superfici catastali comporta un adeguamento degli standard a parcheggio e verde pubblico in funzione percentuale della superficie di proprietà.

L'unità minima di intervento 1 di proprietà dei fratelli Carletti è di 1.627,00 mq (26,56%) e l'unità minima di intervento 2 di proprietà ex-Amica Costruzioni è di 4.499,00 mq (73,44%).

Tabella riepilogativa rispetto standards urbanistici:

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1:

Superficie utile lorda edificabile mq.458,40 (P.R.G.) = mq. 458,40 (Variante) massimo 4 appartamenti ;

Superficie standard per parcheggi pubblici mq.66,40(P.R.G.) = mq. 70,00 (Variante)

Superficie standard per verde pubblico mq. 478,08 (P.R.G) = mq. 485,00 (Variante)

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2:

Superficie utile lorda edificabile mq.1.941,60 (P.R.G.) = mq. 1941'00 (Variante) massimo 12 appartamenti ;

Superficie standard per parcheggi pubblici mq.183,60 (P.R.G.) = mq. 188,00 (Variante)

Superficie standard per verde pubblico mq. 1.321,92 (P.R.G) = mq. 1.388,00 (Variante)

Rispetto al Piano Attuativo approvato, nell'unità minima d'intervento 2, si trasformano in area verde pubblico, una parte dei parcheggi a pettine nel lato destro della nuova strada, causa trasferimento di detta superficie sul fronte di via Dello Sport (come indicato nella tavola 1allegata).

Nell'unità minima d'intervento 1 vengono posizionati nuovi parcheggi a pettine sul fronte di via Dello Sport e relativa diminuzione dell'area a verde pubblico (come indicato nella tavola 1allegata).

RELAZIONE TECNICA

Il Piano Attuativo di iniziativa privata con una forma pressoché quadrata, si affaccia su due lati contigui alla via Mascagni e via dello Sport, mentre i rimanenti lati su due proprietà private di cui una agricola e coltivata.

Sul fronte principale di via Dello Sport come da specifiche del P.R.G. di Urbino é posizionata l'area a verde pubblico nella quale si inserisce una nuova strada di accesso ai lotti privati, costituiti da due lotti.

Nel lotto uno (UMI 2), sono previsti tre edifici; due a destinazione residenziale per complessivi dodici appartamenti ed uno ricettivo per trenta posti letto.

L'ex lotto due viene diviso in due parti: una in area (proprietà ex-Amica C.), mentre la rimanente parte in area (proprietà Carletti Fabrizio) rimangono entrambe le parti aree private a destinazione non edificabile.

Nel ex lotto tre ora due (UMI 1) é previsto un edificio a destinazione residenziale per complessivi quattro appartamenti.

Riepilogando il numero massimo degli appartamenti é di sedici mentre il numero

massimo dei posti letto é trenta, di conseguenza secondo il R.E.C. sono necessari sedici posti auto pubblici più altri quindici a servizio della destinazione ricettiva, per un totale di trentuno.

Nella nuova strada i parcheggi a pettine secondo il progetto di variante al Piano Attuativo di iniziativa privata, comprendono tredici posti auto più uno per non deambulanti, mentre sul fronte stradale di via Dello Sport comprendono quattro posti auto pubblici più uno per non deambulanti, per un totale di diciassette posti auto più due per non deambulanti.

Quindi si é reso necessario utilizzare una parte del piano interrato del lotto uno come parcheggio privato di uso pubblico per altri quattordici posti auto più uno non deambulanti,.

L'ingresso carrabile al parcheggio pubblico interrato, é garantito dalla stessa rampa dei parcheggi privati del lotto uno.

La strada di lottizzazione, in asse centrale con via Doninzetti, si prolunga all'interno formando una strada chiusa con relativa area di manovra.

La sezione stradale, è di diciannove metri di larghezza comprensivi di due marciapiedi ai lati di un metro e cinquanta centimetri ciascuno e due parcheggi di cinque metri ciascuno e carreggiata centrale a due corsie di sei metri.

Il marciapiede di lottizzazione, prosegue parallelamente a via Dello Sport per tutto il fronte stradale esterno al piano urbanistico attuativo di via dello Sport e via Mascagni.

Tutti i marciapiedi interni ed esterni all'urbanizzazione saranno realizzati in masselli di cls autobloccanti .

Inoltre all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata é previsto un attraversamento pedonale su strisce zebrate, con rampe attrezzate per non deambulanti, sui due marciapiedi prospicienti la strada, con pendenze dal 4,3÷7%.

Sul fronte del Piano Attuativo di iniziativa privata su via dello Sport ed a lato della strada di progetto si trova la fascia a verde pubblico con alberatura, e siepi polispecifiche con due percorsi pedonali che terminano in due piazzole di sosta contenenti tre panchine ciascuna.

Nella suddetta zona è prevista la piantumazione di piante ad alto fusto di tipo latifoglie, e siepi di polispecifiche.

I sottoservizi da realizzare principalmente vengono realizzati all'interno dell'unità minima di intervento 2, poiché il lotto 2 usufruisce di allacci diretti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Il nuovo progetto di variante, prevede l'attuazione del Piano Attuativo, in due Unità Minime di Intervento indipendenti come da indicazione della tavola 1, una di proprietà fratelli Carletti e la restante di proprietà ex Amica C.

Nella specifica delle opere di Urbanizzazione si descriverà quali sono le opere a carattere generale dell'intero piano e quelle di competenza di ogni UMI.

Per quanto riguarda gli schemi delle reti, valgono le reti del vecchio piano attuativo con la specificazione che ad ogni UMI competeranno le realizzazioni delle reti necessarie all'UMI considerata.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dettaglierà le caratteristiche e i costi di tali reti.

1. TELECOM (vedi tavola 8):

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2:

L'impianto principale TELECOM è posto in opera sotto il marciapiede della nuova lottizzazione al quale sono previsti tre allacci agli edifici del lotto 1 ed un allaccio per il lotto 2.

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1:

Le opere riferite all'Impianto Telecom consistono nella messa in opera dell'Impianto Telecom sotto il marciapiede pubblico riferito all'Unità Minima in questione.

La distribuzione della rete telefonica è stata concordata direttamente con i tecnici Telecom e consiste in una polifora diametro 125 mm, rinfiata in cls, a partire dalla linea già presente su via Dello Sport angolo via Mascagni.

La canalizzazione sarà interrotta da un pozzetto di sfilo e raccordo posto in prossimità del cambio di direzione e sarà 120x120 cm con botola in ghisa dal quale parte l'allaccio al lotto 2.

2. PUBBLICA ILLUMINAZIONE (vedi tavola 10):

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2:

L'impianto di pubblica illuminazione di progetto si allaccia attraverso un collegamento a punto luce presente all'innesto della nuova strada di lottizzazione con via dello Sport.

Sono previsti su ambo i lati della nuova strada di lottizzazione ed all'interno

della zona a verde pubblico, dieci punti luce con pali di altezza 3500 mm. e corpo illuminate a fungo.

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1:

Le opere riferite all'unità minima di intervento, sono limitate alla realizzazione della pubblica illuminazione dell'area verde con il posizionamento di n. 6 punti luce con pali di altezza 3500 mm e corpo illuminato a fungo.

3. VERDE PUBBLICO (vedi tavola 11):

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 2:

Si prevede la messa a dimora in prato rustico di sedici alberi (Latifoglie) aventi la dimensione di 300 cm di altezza e di arbusti di 30-50 cm che formano delle siepi polispecifiche; ogni pianta avrà una canna tutrice necessaria per la stabilità e per prevenire deformazioni del fusto soprattutto curvature a causa di eventi meteorici. Ogni pianta verrà corredata di un biodisco pacciamente biodegradabile.

All'interno della fascia a verde pubblico vengono tracciati due percorsi pedonali in macadan con due piazzole di sosta corredate da sei panchine e circondate da siepi e alberi.

Nella fascia a verde pubblico vengono inseriti due giochi, uno scivolo e una altalena.

- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO 1:

L'area verde ricavata nell'Unità Minima di Intervento 1 in questione a forma di trapezio ed è inserita in adiacenza alla proprietà privata e contigua al resto dell'area verde che sarà compresa nella seconda unità minima di Intervento.

Al suo interno verrà tracciato un percorso pedonale in macadan e saranno posizionate 2 panchine ed alcuni giochi.

Verrà messo a dimora un prato rustico, dieci alberi (latifolia) di dimensione 300 cm di altezza e arbusti con siepi polispecifiche.

A completamento del Unità Minima di Intervento 1 così come proposto in Variante la realizzazione di tutto il marciapiede prospiciente la proprietà Carletti su via dello Sport e via Mascagni, realizzato con pavimentazione per esterni in masselli di cls autobloccanti.

Saranno inoltre previsti i necessari parcheggi in numero totale di 5 di cui uno per non deambulanti.

NORME TECNICHE GENERALI ZONA C/1

Art.1 – Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica è un piano per l'edilizia abitativa e ricettiva, costituito oltre che dalle seguenti norme tecniche anche dai sottoelencati elaborati:

- | | |
|------------|---|
| Allegato 1 | Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione; |
| Allegato 2 | Relazione finanziaria; |
| Allegato 3 | Elaborati grafici; |
| Tav.1 | Estratto di P.R.G., estratto di mappa catastale, rilievo planialtimetrico, planimetria di progetto e tabella standards ed elenco proprietà. |
| Tav.2 | Planimetria generale, profili altimetrici dei fabbricati, tipologie edilizie e costruttive, planivolumetrico. |
| Tav.3 | Vedute prospettiche. |
| Tav.4 | Planimetria di progetto stradale, profilo longitudinale, sezioni stradali particolare rampe. |
| Tav.5 | Planimetria di progetto fogne bianche e nere, profilo longitudinale, particolari pozzetti. |
| Tav.6 | Planimetria di progetto acqua potabile, particolari. |
| Tav.7 | Planimetria di progetto MEGAS, particolari. |
| Tav.8 | Planimetria di progetto TELECOM, particolari. |
| Tav.9 | Planimetria di progetto ENEL, particolari. |
| Tav.10 | Planimetria di progetto Pubblica Illuminazione, particolari. |
| Tav.11 | Planimetria Verde Pubblico, particolari. |
| Allegato 7 | Relazione geologica; |
| Allegato 8 | Documentazione fotografica. |

Art.2 – L'area di intervento comprende due lotti con quattro edifici ad uso residenziale per complessivi sedici appartamenti più uno ricettivo per complessivi trenta posti letto.

Nella Tav.1 vengono definite, in ogni singolo comparto, le cubature massime

edificabili di cui il 20% definito come dall'art.8 comma 2 delle NTA del Comune di Urbino, la superficie di massima del comparto, la superfici e gli standards (verde pubblico e parcheggi) di P.R.G. e di progetto.

La sezione stradale di lottizzazione è di diciannove metri di larghezza comprensivi di due marciapiedi ai lati di un metro e cinquanta centimetri ciascuno e comprensivi di due parcheggi di cinque metri ciascuno, e carreggiata stradale di sei metri.

Nel piano interrato dell'U.M.I. 2, sono stati allocati in area privata con destinazione pubblica, quattordici posti auto più uno per non deambulanti per il rispetto degli standards di parcheggio pubblico relativamente all'attività ricettiva.

Art.3 – Nelle tavole di progetto sono indicate le sagome dei fabbricati, le distanze minime fra i fabbricati, le distanze dai confini e le linee di massimo ingombro riferite alle strade e ai confini.

Deroghe alle distanze potranno aversi solo con volumi a sbalzo e/o interrati.

Art.4 – L'altezza massima degli edifici, con un massimo di due piani, non dovrà superare, rispetto alla sistemazione di progetto del terreno i ml. 8,00.

Nelle tavole sono indicate, le quote dei vari piani di sistemazioni che, in sede esecutiva potranno variare, del 10% in più o in meno.

Le quote di imposta degli edifici potranno variare, di 40 cm in più o in meno.

Art.5 – Sono consentite volumetrie interrate e seminterrate nel rispetto delle altezze consentite. Gli interrati come prevedono le norme di P.R.G. non fanno volume.

Art.6 – Le tipologie edilizie proposte hanno carattere indicativo.

Il numero degli appartamenti, potrà variare nel rispetto degli standards e delle volumetrie consentite con un numero massimo di sedici appartamenti più uno ricettivo per trenta posti letto.

Art.7 – La distanza minima fra i blocchi edificati sarà di ml. 10,00.

Sono previste deroghe per scale, volumi tecnici, elementi di distribuzione e piani interrati.

Tutti gli edifici avranno un massimo di due piani con una altezza massima di 8,00 ml.

Art.8 – Il materiale di finitura esterna delle costruzioni sarà costituito da intonaco a cemento tinteggiato e c.a. faccia a vista i colori saranno per tutti gli edifici uguali ed

a tinte tenui che verranno determinati in sede di approvazione della prima palazzina.

Il manto di copertura dei fabbricati, coperti a falde, sarà in laterizio naturale color cotto.

I muretti di contenimento, cordolonature e muretti di recinzione su percorsi pubblici, saranno in c.a. faccia a vista e dove necessario con sovrastante ringhiera in profilati di ferro semplici unitari per tutti i fabbricati.

Le recinzioni tra proprietà private saranno costituite da muretto in c.a. dell'altezza di cm. 30 circa e sovrastante rete metallica plastificata di colore verde dell'altezza di ml. 1,20.

Art.9 – Le aree verdi a prato saranno attrezzate con alberature e siepi polispecifiche.

Le piante ad alto fusto saranno costituite da arbusti a foglia caduca del tipo:

"Acero Riccio" in n°26 piante; tutte le piante di altezza media ml. 3,00 più una quercia esistente sono posizionate lungo via dello Sport ed ai lati della nuova strada di lottizzazione ai lati dei parcheggi pubblici.

Gli arbusti (Rose) saranno di altezza media di 30-50 cm e formazione di siepi in "Bosso" per un totale di 33 piantine.

Le aree verdi a prato saranno attrezzate anche con sei panchine di ferro e legno e vi sarà uno spazio a verde per giochi dei bambini con uno scivolo e una altalena essendo quella una zona carente di queste attrezzature.

Art.10 – Gli spazi esterni per standards di verde, parcheggi e viabilità dovranno essere ceduti al Comune ma la gestione rimarrà a carico dei privati.

Art.11 – Vengono posti in opera punti luce su pali di acciaio zincato h = 3,50 ml. con armatura a fungo.

L'interdistanza è di ml 10,00 circa così come posizionati nella Tav.10.

Art.12 – Il Piano Attuativo potrà essere attuato per Unità Minime di Intervento autonome. L'attuazione di ogni UMI dovrà essere subordinata alla preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'UMI da parte dell'Amministrazione Comunale. Dovrà inoltre essere stipulata una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con i proprietari o aventi titolo dell'UMI con

la quale gli stessi si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste a propria cura e spese, fornendo le adeguate garanzie finanziarie per la loro corretta esecuzione.

Art.13 – I proprietari di ogni singola Unità Minima di Intervento acquisiscono titolo a richiedere il Permesso di Costruire per l’Attuazione dei relativi interventi edilizi con la stipula della Convenzione.

ALLEGATI:

- TAV 1 – ESTRATTO DI PRG
- TAV 2 – PLANIMETRIA GENERALE
- TAV 3 – VEDUTE PROSPETTICHE
- TAV 4 – PLANIMETRIA DI PROGETTO STRADALE
- TAV. 5 – PLANIMETRIA DI PROGETTO FOGNATURE
- TAV. 6 – PLANIMETRIA DI PROGETTO ACQUA POTABILE
- TAV. 7 – PLANIMETRIA DI PROGETTO GAS
- TAV. 8 – PLANIMETRIA DI PROGETTO TELECOM
- TAV. 9 – PLANIMETRIA DI PROGETTO ENEL
- TAV.10 – PLANIMETRIA DI PROGETTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- TAV.11 – PLANIMETRIA DI PROGETTO VERDE PUBBLICO
- RELAZIONE TECNICA e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE FINANZIARIA
- RELAZIONE GEOLOGICA

CANAVACCIO il

IL PROGETTISTA:

Arch.SEVERO UGLIOLA

c.f.GLLSVR65S16C357Y

