

RELAZIONE
DESCRITTIVA



architetto Walter Ricci
geometra Oriano Costantini

Via G. Antimi, 25
61023 Macerata Feltria (PU)
Tel. 0722/74168 Fax. 0722/74430
e-mail: arstudio@arstudio.it
a.r.progetti@virgilio.it
Partita IVA 00369600416

AR/STUDIO
TECNICO
DI PROGETTAZIONE

ESECUTIVI OPERE DI URBANIZZAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO
AREA D3 IN LOCALITA'
"CA GUERRA"

REGIONE MARCHE
COMUNE DI URBINO

Località:
CA' GUERRA

Proprietà:

Data:
SETTEMBRE 2011

01.00 - DESCRIZIONE DELL'AREA. (TAV N°1)

L'area di intervento del Piano Particolareggiato comprende l'ampio terreno inediticato posto a monte della strada provinciale Fogliense, tra questa e la provinciale Tavolètana in località **Ca' Guerra**; una porzione di territorio del comune di Urbino che si incunea tra i territori di Auditore e Tavolèt, nelle immediate vicinanze del centro di Casinina.

L'area interessata si presenta priva di vegetazione arborea se non lungo alcuni bordi perimetrali, con un andamento altimetrico che su buona parte dell'area si mantiene al 2%-3%, per salire sino all'8%-10% in alcune zone marginali a nord-ovest e sud est, con particolare attenzione al Comparto 1.

Presenta una conformazione vagamente rettangolare, con il lato di maggiore dimensione lungo la strada Provinciale Fogliense pari a circa ml 375,00 e quello di minore dimensione lungo la strada Provinciale Tavolètana pari a circa ml 300,00 con una dimensione complessiva di mq 73.651,00.

La previsione urbanistica di PRG per quanto riguarda l'area produttiva di Ca' Guerra, individua una superficie ampia, suddivisa dalla strada Tavolètana in due aree distinte: **Zona D2 e D3**; quella oggetto del presente intervento è la Zona D3, la meno estesa delle due, sulla quale sono applicabili i seguenti indici:

- Superficie Utile Lorda mq 30.000
- Parcheggi Pubblici mq 3.000
- Parco Pubblico mq 7.500

Una recente variante allo strumento urbanistico generale ha definito la possibilità di attuazione autonoma dei singoli comparti, prevedendo tra l'altro che "... il Piano Particolareggiato che sarà redatto per primo dovrà fornire soluzioni adeguate al tema dell'accessibilità di entrambe le zone D2 e D3, rispetto alla viabilità di contorno." A questo proposito abbiamo valutato la possibilità di eseguire un unico accesso alla zona produttiva dalla via Tavolètana, che rispetto alla Provinciale Fogliense presenta un volume di traffico sensibilmente più contenuto, individuandolo in una posizione favorevole anche ad un corrispondente accesso alla zona D2, lungo un tratto viario con pendenza ridotta e tracciato rettilineo.

02.00 - IL PROGETTO URBANISTICO. (TAV. N°2)

L'impianto urbanistico dell'area prevede una strada di penetrazione centrale che termina in un ampio parcheggio con possibilità di sosta e manovra anche per automezzi pesanti, ed una strada ortogonale che consente l'accesso ai fronti degli edifici posti sulla via Fogliense.

L'impostazione progettuale generale segue gli indirizzi generali per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), aree pensate in chiave ambientale, dotata dei requisiti tecnici e organizzativi per agevolare le imprese insediate a minimizzare ed a gestire le pressioni sull'ambiente. Aree quindi dotate di una gestione ambientale delle infrastrutture e dei servizi, attraverso un Programma Ambientale concordato con le imprese insediate. In particolare saranno previsti:

- **La gestione delle acque reflue:**
 - unico depuratore ed unica rete per le acque nere.
- **La gestione dei rifiuti:**
 - ridurre la produzione di rifiuti,
 - realizzazione di piattaforme di conferimento intermedie, o depositi temporanei collettivi,
 - attuazione di servizio di raccolta differenziata collettivo,

- **La produzione e fornitura di energia:**
 - realizzazione di pubblica illuminazione a basso consumo energetico,
 - privilegiare la tecnica della cogenerazione di elettricità e calore.
- **La gestione delle acque meteoriche:**
 - attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione,
 - attraverso la realizzazione di canali a cielo aperto vegetati, con funzioni di biofiltrazione.

02.10 - La viabilità, i parcheggi pubblici, ed i percorsi pedonali. La viabilità è costituita da una sede stradale con larghezza pari a ml 8,00 con parcheggi pubblici laterali posti sul fronte delle aree edificabili e distribuiti lungo la viabilità per incrementare il loro tasso di utilizzo, mentre i marciapiedi con larghezza da ml 1,50 sono posti lungo i confini di tali aree. La larghezza complessiva ammonta quindi a ml 21,00 e sotto il profilo visivo viene integrata da piante di alto fusto, posizionate a filari lungo i margini

delle carreggiate stradali, garantendo quindi l'ombreggiatura delle aree di percorrenza e di quelle adibite a parcheggio.

Le sezioni stradali saranno realizzate con massicciata in misto cava per quanto riguarda il sottofondo, stabilizzato, binder e tappetino di usura negli spessori previsti dalle tavole di progetto, mentre i marciapiedi avranno pavimentazione con sottofondo, stabilizzato ed il solo tappetino di usura.

Il grande parcheggio/area di manovra destinato anche agli autotreni, è collocato in posizione baricentrica, ed è funzionale alle esigenze dell'intera zona. A lato del parcheggio si trova una piattaforma per il conferimento differenziato collettivo dei rifiuti.

02.20 - Le aree destinate a Parco Pubblico. Sono accorpate in unica soluzione lungo le due strade provinciali, seguendo una conformazione libera e con diversa profondità rispetto al confine stradale, sono distribuite in maniera più concentrata nell'incrocio, dove assumono la dimensione di un vero e proprio parco urbano. La loro dimensione minima, prevista dalle Norme Tecniche ammonta a mq 7.500, ma nel nostro caso questo limite è stato abbondantemente superato, distribuendo la parte eccedente lungo la provinciale Fogliense. Questa distribuzione del verde pubblico, che normalmente non viene localizzato all'interno delle fasce di rispetto stradale, oltre a quanto già detto consente di raggiungere altri risultati:

1. ottemperare in maniera più completa all'indicazione delle norme di PRG, che prescrivono effetti di schermatura e mitigazione degli edifici insediati;
2. garantire comunque una superficie destinata a verde pubblico immediatamente disponibile per la realizzazione dei percorsi di collegamento pedonale e ciclabile con il centro abitato di Casinua;

02.30 - Gli edifici produttivi. La superficie fondiaria è distribuita in tre grandi Unità Minime di Intervento (UMI), dotate ciascuna di più accessi, all'interno delle quali la superficie edificabile può essere suddivisa in porzioni di minore dimensione lungo linee di frazionamento distanti ml 5,00 una dall'altra. In particolare:

- per UMI N°1 è prevista la possibilità di suddivisione in più unità produttive con ingressi diversificati, collocati su piani diversi tra quelle anteriori e posteriori, opportunamente sfalsate per seguire l'andamento del terreno e ridurre l'entità degli sbancamenti;
- per UMI N°2 è prevista la possibilità di suddivisione in più unità produttive con ingressi diversificati;

Unità Minima di Intervento	Superficie Fondiaria mq	Superficie Utile Lorda Edifici mq
UMI 1	17.780,00	9.400,00
UMI 2	15.160,00	7.000,00
UMI 3	25.170,00	13.600,00
TOTALE	58.110,00	30.000,00

02.40 – Dati tecnici.

Superficie area di intervento
Area Depuratore
Parco Pubblico
Parcheggi Pubblici
Marciapiedi e percorsi pedonali
Strade di progetto

mq 73.651,00
mq 335,00
mq 7.980,00 > 7.500
mq 3.020,00 > 3.000
mq 960,00
mq 3.246,00

Le porzioni residenziali degli edifici produttivi, (pari ad un alloggio ogni unità produttiva, con SUL residenziale pari a 1/10 della SUL produttiva della quale sarà considerata pertinenza, con una dimensione massima di mq 120,00 oltre agli uffici), saranno improntate ad una conformazione tipologica caratterizzata sotto il profilo estetico da forme prevalentemente composite e formate dall'incastro di più volumi, anche con altezze diverse.

diversificati.

• per UMI N°3 è prevista la possibilità di suddivisione in 2 blocchi distinti, ciascuno con più unità produttive con ingressi

03.00 - GLI IMPIANTI A RETE. (TAV.N°3)

La relativa semplicità morfologica dell'insediamento si traduce anche per gli impianti a rete in una unica possibilità di tracciato che corre lungo la strada di lottizzazione con le seguenti specificità:

- **Rete Fognante.** Separata in:
Acque nere con tubazione sempre in PVC serie pesante da mm 315 TIPO SN4, percorre la viabilità principale con derivazioni all'ingresso dei singoli lotti, messa in opera ad una profondità adeguata, su letto e rinfianco con cassonetto di sabbia o tufo, dotata di pozzetti di ispezione in calcestruzzo con dimensioni interne da cm 70x140 dotati di coperchi carrabili in ghisa tipo D400. Il tracciato segue un percorso concordato con il gestore, al fine di ottimizzare i futuri allacci della attigua area di espansione industriale e delle utenze limitrofe, con punto di arrivo all'esistente depuratore di Casinina, ad una quota corrispondente alla sua stazione di pompaggio interna.
Acque bianche con tubazione in PVC serie pesante da mm 400, la parte terminale della rete sarà costituita da un tratto di canale "vegetato" a cielo aperto a pendenza ridotta con funzione bio-filtrante.
- **Rete Idrica.** Sarà realizzata con tubazione in ghisa DN100 per la tubazione principale e per le utenze private. La rete idrica sarà protetta da una fascia di rispetto non piantumata di ml 4,00 i pozzetti di ispezione saranno in calcestruzzo con dimensioni interne da cm 80x80 dotati di coperchi carrabili in ghisa.

- **Rete di Pubblica Illuminazione.** Sarà realizzata con tubo porta cavi in PVC da 110 mm sotto il massetto in calcestruzzo del marciapiede, e dotata di 20 punti luce costituiti da pali conici singoli armati a testapalo, uno dei quali triplo, tutti su basamento in calcestruzzo da cm 80x80x100 con pozzetto di messa a terra. La distanza fra i singoli pali sarà di ml 25,00-30,00 circa, e la potenza dei corpi illuminanti è determinata da calcoli illuminotecnica che garantiscono il livello di lumen a terra previsto dalla legislazione vigente. Verranno inoltre previsti rete e corpi illuminanti con pali di altezza ridotta, per la illuminazione delle aree destinate a parco urbano. I corpi illuminanti saranno a norma della Legge Regionale N°10/2002, e tutte le lampade saranno del tipo a basso consumo, con dispositivo di telecomando integrato.

- **Rete Elettrica utenze private** Realizzata interrata come da disposizioni specialistiche delle ditte erogatrici.
- **Rete Gas Metano** Realizzata interrata come da disposizioni specialistiche delle ditte erogatrici.

- **Rete Telecom** Realizzata interrata come da disposizioni specialistiche delle ditte erogatrici.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere tutte le indagini e gli elaborati necessari, con particolare attenzione alle prescrizioni che saranno impartite dagli enti gestori dei servizi

La realizzazione delle opere sopra elencate, seguirà un Cronoprogramma definito nelle linee di massima in questa fase, ma che sarà definito con maggiore precisione nello schema di convenzione. Le priorità avranno comunque il seguente andamento:

- PRIMO ANNO, definizione dei picchettamenti, esecuzione dei tracciati stradali con relativa sagomatura delle scarpe, piantumazione del Parco Pubblico.
- SECONDO ANNO, fornitura e messa in opera delle reti impiantistiche, formazione della fondazione in ghiaia di cava. Solo per le porzioni edificate, fornitura di stabilizzato, esecuzione delle delimitazioni con cordoli, realizzazione dei massetti per marciapiedi, basamenti pali di illuminazione pubblica, pozzetti e caditoie con collegamenti;
- TERZO ANNO, solamente per le porzioni edificate, realizzazione di asfalti, realizzazione di pavimenti per marciapiedi, completamento illuminazione pubblica, realizzazione del verde pubblico.
- SETTIMO ANNO, completamento degli asfalti, cessione al Comune delle opere di urbanizzazione.

La manutenzione e la gestione degli spazi verdi impone che sino dalla fase progettuale vengano scelte con particolare cura le essenze arboree da piantumare.