

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **Stato di fatto:**

Il fabbricato in oggetto è sito in via Guglielmo Marconi con civ. 8/10/12 ed è distinto catastalmente al fg. 227 map. 293 categoria catastale B/7, Intestato a Parrocchia Di Santa Maria Assunta Canavaccio Di Urbino.

L' edificio si presenta di forma regolare, consta di n° 2 piani, più un piccolo piano intermedio adibito a sala T.V., di dimensioni 6,05 ml. x 4,25 ml., posto tra il piano terra ed il piano primo.

L'attuale piano terra è composto da una sala ricreativa/bar, una sala rappresentazioni con annesso palco, un'altra piccola sala ricreativa ed un ripostiglio e wc oltre alla Centrale Termica con ingresso esterno ubicata in un corpo di fabbrica annesso alla struttura principale dove ci sono adiacenti ad essa n°2 piccoli wc accessibili dalla sala rappresentazioni.

Il piano primo è composto da tre vani, uno dei quali non risulta rifinito ed utilizzato come sbroglio di materiali di poco pregio, un altro utilizzato come piccolo ufficio ed un altro di dimensioni più consistenti utilizzato come deposito.

### **Inquadramento Urbanistico:**

ZONA 34\_ è prevista la ristrutturazione urbanistica del comparto, ed è richiesta la preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero lotto perimetrato, con formazione del comparto. Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto sulla base del Progetto Guida (documenti della serie IV / F ) ; in particolare:

- le altezze ed i profili dei fabbricati ,così come l'impianto stradale,quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda;
- la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA,
- i dati quantitativi dell'insediamento sono i seguenti: superficie utile lorda mq 10.000
- le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 2.000 per parco pubblico mq 7.500

Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori ; tra queste dovrà necessariamente essere realizzato il viale alberato sul fronte del settore, parallelo alla strada statale.

Fino all'adozione del Piano Attuativo relativo, l'esistente struttura produttiva potrà ampliarsi, sulla base di quanto consentito dallo strumento urbanistico in vigore al momento dell'adozione delle presenti norme.

### **Progetto:**

Il presente progetto prevede la riorganizzazione funzionale del piano terra, adibendo gli attuali vani di proprietà Parrocchiale a destinazione ricreativa in vani a destinazione Sala Civica, i lavori consisteranno nella demolizione del piano intermedio, la realizzazione di ulteriori n° 2 bagni per persone non auto sufficienti dotati di tutti in confort necessari secondo la normativa vigente, oltre ai n°3 wc esistenti, di piccole dimensioni che rimarranno in essere.

Si precisa che il vano intermedio si presenta più basso rispetto il piano terra di 1 ml. in fase di demolizione questo dislivello verrà pareggiato con quello già presente tramite la posa in opera di IGLU che permettano di isolare e ventilare la parte di pavimento contro terra.

I nuovi bagni saranno uno a servizio del vano adibito a sala ricreativa posto nella parete sud-est, l'altro verrà realizzato nella parete nord ed avrà ingresso esterno, per permettere l'accesso alle persone presenti nel piazzale antistante.

Verranno adeguati gli impianti esistenti, elettrico, idrico, fognario, saranno potenziati i punti luce interni per permettere un adeguata illuminazione dei locali in base alle esigenze previste, saranno realizzati nuovi pavimenti e rivestimenti, sostituiti gli infissi con altri di maggior pregio e di efficienza energetica.

All' esterno verrà realizzato un portico di dimensioni 12,77 ml. x 5,00 ml. con nuova una pavimentazione per esterni, composto da n° 10 pilastri di forma rettangolare in legno di dimensioni 30 x30 e di altezza variabile da 2,45 ml. a 3,30 ml., ancorati ad idonee fondazioni.

La copertura verrà realizzata tipo ad una falda avente come struttura principale travi in legno, come orditura secondaria tavolato di spesso 2,5 /3 cm sopra del quale verrà realizzato idonea impermeabilizzazione e posto il manto di coppi.

A corredo della stessa verrà posta la gronda per la captazione delle acque meteoriche di falda, le quali verranno convogliate e smaltite nella fognatura esistente passante nel piazzale antistante.

**IL PROGETTISTA:**

**P.O.** Settore Manutenzione Patrimonio

Progettazione Opere Pubbliche

*Arch. Mara Mandolini*