

progetto
**Progetto Opere di Urbanizzazione
EX P.P.E. B1 via Molino Basso
ai sensi dell'art 28/bis DPR 380/2001**

oggetto
**Relazione tecnica
Rilievo fotografico**

ubicazione intervento
via Molino Basso

dati catastali
NCT Foglio 76 mappali 21-22 parte

progettista
arch. Marco Mengarelli
p.zza Duomo 1 - Osimo
071 72 31 577
335 330 657

committenti
**Mancinelli Alberto
Mancinelli Gina**

Oggetto

**Progetto Opere di Urbanizzazione EX PPE B1 via Molino Basso
ai sensi dell'Art. 28/bis DPR 380/2001**

Proprietà

Mancinelli Alberto e Gina

Ubicazione

Via Molino Basso

Relazione tecnica

Morfologia del terreno

L'area in oggetto si trova nella prima periferia sud di Osimo ed è esposta a mezza costa sul dorsale nord-sud. Il terreno, di forma pressoché rettangolare, è caratterizzato da una lieve pendenza, sempre continua ed omogenea. Non sono presenti piante protette o elementi particolari.

Situazione Urbanistica

L'area in oggetto, classificata nel PRG vigente come zona di espansione residenziale e siglata come ATD, è attualmente stata oggetto di Variante Puntuale al PRG (con delibera di CC n. 81 del 28/12/2015) e trasformata porzione in area residenziale di Completamento B2-2 e porzione in zona F2-1 F2-3 ed F3-1.

Il percorso urbanistico di tale appezzamento è di seguito riassunto:

- Approvazione Lottizzazione PPE "B1" via Molino Basso con Delibera di CC n. 74 del 30/07/2004. La Lottizzazione approvata prevedeva tre diversi sub-comparti, attuabili singolarmente a stralci funzionali. I richiedenti proprietari sono: Mancinelli (Sub Comparto 1 – rosa), Mengoni (Sub Comparto 1 – verde), Zagaglia (Sub Comparto 1 – marrone)
- Delibera GC n. 238 del 26/11/2015, revoca da parte dei soggetti co - promotori (Mengoni e Zagaglia) del PDL relativamente ai loro sub-comparti e richiesta di stralcio delle aree edificabili
- Delibera CC n. 81 del 28/12/2015, inerente "Varianti puntuali al PRG per la trasformazione urbanistica di alcune aree senza aumento del carico urbanistico, di cui al bando Delibera di GC n. 28/2015 e 63/2015", con l'Istanza n. 24 viene accolta

la richiesta di Mancinelli Alberto e Gina per la trasformazione da zona di espansione a zona di completamento

A oggi, fino ad approvazione definitiva della Variante Urbanistica, il terreno in oggetto sarà regolamentato secondo le norme di salvaguardia, seguendo la norma più restrittiva tra PRG vigente e PRG adottato.

Come dimostrato negli elaborati progettuali le potenzialità edificatorie, ad oggi, sono le seguenti:

- Volume 4.898,13 mc indice volumetrico 0,85 mc/mq
- IF 1.728,75 mq indice di copertura 0,30 mq/mq ST
- H max 10,00 ml indice zona B2-2
- N. piani fuori terra N.3 indice PRG vigente e PRG adottato

Le aree da cedere per gli Standard e per lo scomputo del Contributo di miglioria sono state ricavate dove indicato dal nuovo PRG adottato e come si evince dagli elaborati progettuali prodotti.

Proposta di edificazione

La proprietà con la presente intende intraprendere il percorso sotto descritto al fine di completare il processo autorizzativo per edificare il terreno in oggetto. Il percorso di attuazione è il presente:

- Presentazione della proposta di convenzione e proposta progettuale opere di urbanizzazione primarie
- Presentazione di proposta progettuale (pubblico interesse) ai sensi dell'art. 16 DPR 380/2001
- Dopo la stipula della Convenzione, presentazione di Permesso di Costruire per la realizzazione di fabbricati residenziali, tipologia ville e villette. (saranno presentati Permessi separati, e solo inerenti ai fabbricati poi effettivamente costruiti).

Opere di urbanizzazione

Le opere da eseguire, al fine di rendere fruibile l'area in oggetto, poi da cedere al Comune di Osimo, consistono in :

- **Opere stradali:** come da previsione della Variante al PRG e conformemente al PRG vigente, sarà realizzato l'allargamento di via Molino Basso e l'accesso dei lotti

avverrà con dei collegamenti perpendicolari alla strada pubblica. Questo per rendere agevole e sicuro l'accesso della porzione edificabile di terreno e migliorare sensibilmente la viabilità. I parcheggi pubblici, realizzati con autobloccanti permeabili e piantumati saranno facilmente fruibili da tutti i residenti circostanti. Il verde pubblico sarà realizzato tra la sede stradale - zona parcheggi e i lotti edificabili, fungendo da filtro mitigatore tra strada e residenze. Come di evince dagli elaborati tecnici, particolare cura è stata data allo studio piani - altimetrico dell'intervento. Le quote del profilo naturale del terreno vengono pressoché mantenute e si collegano in maniera armoniosa al verde privato dei lotti edificabili. La superficie impermeabile è stata limitata il più possibile, preferendo la realizzazione di pavimentazioni permeabili e vegetali.

- **Rete elettrica e pubblica illuminazione:** la rete elettrica prevede l'allaccio in BT e MT, come il progetto di lottizzazione approvato. Anche con la diminuzione degli indici urbanistici è stato mantenuto lo stesso dimensionamento delle linee. Per la pubblica illuminazione sono previsti n. 3 lampioni, aventi altezza 6ml e con potenza adeguata. I pozzetti in progetto rispecchiano i requisiti minimi necessari richiesti dagli enti gestori ed i particolari tecnici contenuti nel progetto esecutivo saranno rispettati

- **Rete fognaria:** a differenza del PDL approvato nel 2004, che prevedeva l'allaccio di tutti i comparti in via Molino Mensa, la nuova rete fognaria sarà così realizzata:
 - **H2O meteoriche:** la linea delle caditoie da realizzare sui parcheggi pubblici e le acque provenienti dai nuovi edifici saranno convogliate al fosso esistente, rispettando i principi dell'invarianza idraulica come da relazione allegata
 - **H2O miste:** le acque miste provenienti dai nuovi edifici saranno allacciate alla pubblica fognatura di via Molino Basso, come da schema tipo dell'ente gestore.

- **Rete idrica:** saranno realizzati due diversi stacchi dalla linea pubblica di via Molino Basso, uno per il lotto a monte ed uno per il lotto a valle. I pozzetti in progetto rispecchiano i requisiti minimi necessari richiesti dall'ente gestore, ed i particolari tecnici contenuti nel progetto esecutivo saranno rispettati

- **Rete telefonica:** saranno realizzati due diversi stacchi dalla linea pubblica di via Molino Basso, uno per il lotto a monte ed uno per il lotto a valle. I pozzetti in progetto rispecchiano i requisiti minimi necessari richiesti dall'ente gestore, ed i particolari tecnici contenuti nel progetto esecutivo saranno rispettati

Osimo, 9 febbraio 2016

Arch. Marco Mengarelli



