

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

Il sottoscritto **Felicini Arch. Marco**, nato in Macerata il 14.03.1962 e residente in Colmurano (MC) in Via Fiastra n. 78, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Macerata al n. 531, in qualità di tecnico incaricato dalla **Sig.ra Morichetti Maurizia** nata a Macerata il 18-03-1973, quale legale rappresentante della Società Coop. Abitare il Tempo, di eseguire il progetto per il piano particolareggiato per la **Realizzazione di Parco Urbano con Esposizione all'aperto (iniziativa privata-convenzionata)**, solo in parte insistente sulla proprietà della richiedente, ed in parte su area comunale, redige quanto segue.

La presente relazione descrive i principi ispiratori, le principali caratteristiche tecnico-funzionali del progetto oggetto dell'intervento, opere e lavori, che si intendono effettuare per la riqualificazione dell'accessorio esistente e dell'area in cui trova, il tutto funzionale alla realizzazione di un parco urbano abbinato ad uno spazio espositivo da effettuarsi soprattutto all'aperto. Attraverso la realizzazione di una passerella, il visitatore verrà accompagnato in una piacevole passeggiata dove poter visionare ed apprezzare particolarità del nostro territorio, che spaziano dall'aspetto commerciale nella esposizione dei materiali, sociale nell'utilizzo degli spazi a verde, culturale nella riscoperta di antichi mestieri, sino a quello promozionale nella incentivazione dei prodotti tipici locali, inoltre fungerà come punto di riferimento informativo di prima accoglienza turistica, data la vicinanza con il parco archeologico.

**a)- SITUAZIONE URBANISTICA**

**b)- DESTINAZIONE D'USO DELL'OPERA**

**c)- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO**

**d)- EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

**e)- MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

**f)- PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE**

**g)- IMPIANTI E SERVIZI**

**h)- REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

**i)- NORMATIVE**

**l)- TABELLA TECNICA – ASPETTI ECONOMICI**



realizzazione di piccoli volumi realizzati in prefabbricati di legno, rientranti ampiamente nelle prescrizioni di cui al punto a, di cui uno destinato a servizi igienici, il tutto meglio documentato negli elaborati grafici.

### c) - CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO



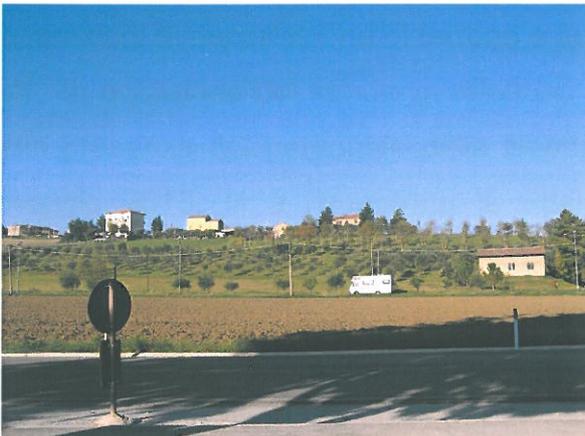
L'area presa in considerazione si trova sul territorio del COMUNE DI URBISAGLIA all'uscita della Frazione MAESTA,' lungo la Provinciale 78, in direzione SARNANO ed è compresa tra la strada Provinciale 83 "Montedoro" per URBISAGLIA e IL FIUME FIASTRA.

La zona a VERDE PUBBLICO "V" e per le ATTREZZATURE

"F," proprio per la sua particolare collocazione rappresenta uno dei punti di accesso al Parco Archeologico di Urbs Salvia.

Il sito, poco distante dall'Abbadia di Fiastra, si caratterizza ad ovest per una morfologia collinare molto dolce, con pendenze massime del 4%, oltre le quali sono visibili, filtrati da uliveti di recente messa a dimora, terreni agricoli e i primi edifici lungo il crinale di Via del Sacario. A valle, l'edilizia che si riscontra è quella tipica degli anni sessanta in Italia e l'area in oggetto si trova oltre il borgo originario della frazione MAESTA', lungo la strada Provinciale 78, di fronte alla chiesa di S. Maria della Maestà e al Camposanto.

### UBICAZIONE ed entità DELL'OPERA.



L'area oggetto di studio, si distanzia dal borgo antico, in quanto ubicata in aderenza con la zona di completamento predetta ed è posta in direzione dell'antico anfiteatro, risultando ben inserita nel paesaggio agrario, turbata solo dalla presenza di un originale complesso edilizio, ormai fatiscente e una stazione di servizio carburanti. Nello specifico

l'area interessa diverse particelle di cui la n°181, la n°185 e la n°188 del foglio 21 sono di proprietà del Comune di Urbisaglia, mentre porzioni delle particelle n°253 e n°227, nonché la particella n°190, °347 e la n°348, che comprende anche il fabbricato agricolo ad uso deposito, appartengono alle Sigg.re Morichetti Maurizia e Donatella di cui la prima è delegata dalla seconda quale soggetto richiedente, in qualità di legale rappresentante della Società Coop. Abitare il Tempo.

Il progetto del Parco Urbano prevede anche la riqualificazione dell'accessorio agricolo mappato (p.lla 348) già realizzato con Pratica Edilizia n.3896 del 12-7-1996 in quanto risulta essere in stretta relazione con la realizzazione di una piattaforma da configurarsi come intervento di nuova costruzione che produce modificazione di limitato impegno territoriale di pertinenza, sia al parco che ad un' impianto polivalente dove poter esporre all'aperto e comunque senza trasformazione permanente del suolo inedificato. Tutti gli interventi saranno preceduti dalla sistemazione idraulica dell'area attraverso un sistema di fossi per la regimazione delle acque, come meglio evidenziato nella relazione geologica allegata. Della gestione del parco urbano si occuperà la Società Coop. ABITARE IL TEMPO la quale, per le proprie caratteristiche, svolge un tipo di attività che tratta articoli di alto valore qualitativo, per cui non si prevede lo stoccaggio dei materiali ma una distribuzione lungo i percorsi secondo ambientazioni che andranno a caratterizzare i diversi siti tematici. Da qui la scelta progettuale di individuare nella "passerella" l'infrastruttura che accoglie in se valori collettivi e simbolici, propri dello svago e del relax ma anche del commercio, per cui tutti i materiali utilizzati sono essi stessi materiali da esposizione, molti dei quali direttamente fruibili dai visitatori. E' stata ricercata una soluzione architettonica adeguata al sito (vicinanza al parco archeologico), utilizzando forme semplici da realizzarsi principalmente in legno, materiale di forte identità espressiva ma anche strutturale. Si prevede che le necessarie movimentazioni di terra lungo lo sviluppo del percorso sino alla rampa di ingresso al parco, riguarderanno solo la parte superficiale dello strato vegetativo, seguendo tratti a pendenza costante dove le operazioni di asportazione di terreno e quelle di rinterro raggiungeranno al massimo di 1,5 ml . In occasione dei sondaggi effettuati sull'area per lo studio geologico, avvenuto anche alla presenza del personale della Soprintendenza ai Beni Culturali, effettuati in data 21 maggio 2013, si è riscontrata la totale assenza di materiale archeologico. Pertanto l'inserimento della piattaforma, avverrà successivamente al livellamento della zona di appoggio con posa in opera di materiale inerte, provvedendo all'ancoraggio a terra delle strutture portanti con sistemi continui prefabbricati in calcestruzzo, ricorrendo a fondazioni su pali solo se rese necessarie in sede di calcolo. Il piano di calpestio del percorso

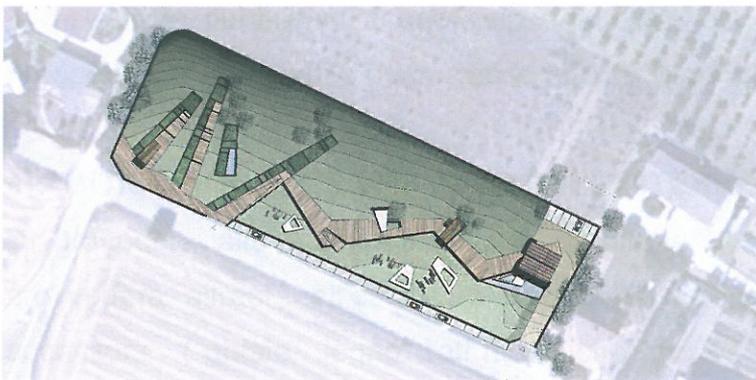
risulterà tutto in piano,( ad esclusione della rampa di accesso da realizzarsi con pendenza inferiore dell'8% ) e cioè impostato in quota con l'ingresso al locale deposito .

Nelle operazioni di ristrutturazione dell'accessorio, verranno rispettati i caratteri morfologici e volumetrici del corpo di fabbrica esistente, **limitando l'intervento soltanto ad opere di manutenzione e realizzazione di servizi igienici ed antibagno, operando una riqualificazione nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.**

Sulla facciata parallela alla provinciale 78, è prevista l'istallazione di una "cover" amovibile, in tessuto di colorazione neutra, da utilizzare in concomitanza di eventi, come telo dove fare proiezioni tematiche e caratterizzato comunque, come del resto tutte le superfici del parco, dall'istallazione di sorgenti luminose artificiali molto discrete, in modo da non provocare disorientamento nel paesaggio notturno con sostanziali cambiamenti percettivi dei luoghi dal giorno alla notte. Il manufatto esistente pertanto dovrà risultare compatibile con l'ambiente circostante ed integro, perfettamente riconoscibile.

Le sistemazioni degli spazi circostanti accolgono, come motivo ornamentale, oltre ai servizi e la passerella, anche due piccoli specchi d'acqua.

. Come detto internamente si provvederà alla realizzazione dei servizi igienici e la parte restante dello spazio verrà occupata per il deposito di merci e prodotti, mentre vicino all'ingresso, sul proseguimento della passerella, verrà collocato uno spazio adibito a punto informativo di prima accoglienza.



I nuovi elementi da inserire, saranno le impermeabilizzazioni e le coibentazioni, i discendenti e gronde in rame, e gli infissi in legno. Eventuali colorazioni delle parti intonacate avranno le tonalità delle terre. Una nuova stradina di accesso alla strada di lottizzazione

verrà realizzata, sfruttando la morfologia del terreno ed effettuando lievi opere di riporto come meglio evidenziato nella tavola tecnica di progetto. Anche questo percorso, verrà piantumato con alberi e cespugli di tipo autoctono per ombreggiare e meglio armonizzare l'intervento con la situazione esistente.

#### **d) - EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.**



Al completamento dei lavori non è riscontrabile nessun effetto negativo nei confronti del paesaggio, la trasformazione dell'area in Parco Urbano con zone pic-nic, espositive a cielo aperto, gioco bimbi e servizi igienici, ammissibile grazie alla presenza del "Verde Pubblico V" che rende compatibile tale destinazione con la zona urbanistica, non stravolge né il carico urbanistico né pertinenziale della zona che per altro risulta ben servita dalle infrastrutture pubbliche ( enel, sip, Viabilità, ecc. ) Dal punto di vista visivo, l'attuale prospettiva apprezzabile percorrendo le strade principali non viene alterata.

#### **e) - MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Si procederà alla messa a dimora di piante sempre verdi per l'ombreggiamento, si provvederà altresì all'esclusivo utilizzo di materiali tradizionali, anche per le finiture accessorie ( ghiaie, legno reti metalliche ecc.. ad esclusione della recinzione sul lato strada, pensata come rivisitazione di una palificata in legno da realizzarsi in acciaio corten così come il cancello ).

#### **f) - PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):**

L'intero territorio di Urbisaglia, è stato dichiarato di notevole interesse paesaggistico con D.M. del 31-Luglio 1985, (Galassino) ciò comporta l'applicazione del Dlgs 42/04 in tutte le zone con esclusione dei centri abitati ed aree urbanizzate. Inoltre si è in presenza di

vincolo archeologico, legge 1 giugno 1939 n.1089.

#### **g)- IMPIANTI E SERVIZI**

SCARICHI FOGNANTI : Per quanto riguarda il sistema fognante (acque bianche, bionde e nere), sia l'edificio esistente che i nuovi servizi igienici pubblici, saranno allacciati alla fognatura pubblica secondo i rispettivi schemi distributivi dei nuovi impianti .

ALLACCI ENEL – TELECOM – ACQUA : Nell'edificio, vista la nuova distribuzione dei vani, verranno realizzati ex novo tutti gli impianti.

Essi saranno poi allacciati alle forniture di energia elettrica, linea telefonica, ed approvvigionamento idrico pubblici.

#### **h)- REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

La divisione interna dell'edificio è stata studiata in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata alle attività richieste. La superficie finestrata nei locali abitativi dovrà essere sempre superiore ad 1/8 della superficie di calpestio degli ambienti.

#### **i)- NORMATIVE**

LEGGE 13/89 : Per quanto riguarda il rispetto della legge sulle barriere architettoniche si dichiara che l'edificio non rientra negli immobili assoggettati a tale normativa (Legge 09.01.89 n°13 art. 1 comma 3 lett.d ) pertanto non è obbligatoria l'installazione di un ascensore mentre per quanto concerne i servizi igienici esterni ad uso pubblico, sono stati pensati per l'utilizzo anche di chi diversamente abile.

D.M 37/08 ex legge 46/90 : Si dichiara che l'edificio non ha superficie superiore a 200 mq. abitativi pertanto non è necessario presentare la documentazione relativa al progetto dell'impianto elettrico.

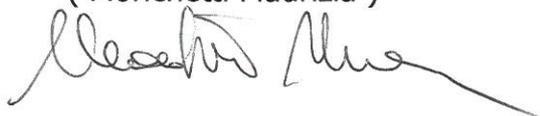
## I) - TABELLA TECNICA-ASPETTI ECONOMICI

Parametro	Progetto
Perimetro area interessata dal piano	Mq. 7525
Edificio esistente	Mq. 107
Viabilità pubblica carrabile di progetto	Mq. 294
Viabilità pubblica pedonale di progetto	Mq. 620
Parcheggi pubblici	Mq. 251
Parcheggi pubblici riservati	Mq. 90
Verde pubblico (zona espositiva)	Mq. 3232
Verde pubblico (area pic-nic)	Mq. 2041
Verde pubblico (percorso pedonale)	Mq. 381
Verde pubblico (coltivazioni tematiche)	Mq. 291
Servizi pubblici	Mq. 29

FINANZIAMENTO: Si tratta di iniziativa di carattere privato senza accesso a finanziamento pubblico. Rimandando lo studio economico analitico, alla successiva fase di dettaglio del progetto, ai fini di una stima sommaria dell'opera, ci si è riferiti al costo complessivo di sistemazioni a verde analoghe, eseguite di recente in Provincia di Macerata, relative ad interventi di alta qualificazione sotto il punto di vista ambientalistico e destinate ad accogliere funzioni di alto contenuto socio-culturale. L'indagine svolta ha restituito una tariffa media di 30,00 euro al mq, applicando tale prezzo all'area in esame di 7.525,00 mq, avremo un costo per lavori pari ad euro 225.750,00. Stimando per il recupero del fabbricato esistente un costo di euro 600,00 al mq su complessivi 107,00 mq, avremo un costo per lavori di euro 64.200,00. Pertanto la somma totale presunta, comprensiva di tutti gli oneri accessori, ammonta ad euro 289.950

Firma della Richiedente

( Morichetti Maurizia )



Firma del Progettista dell'intervento

(Arch. Marco Felicini)

