

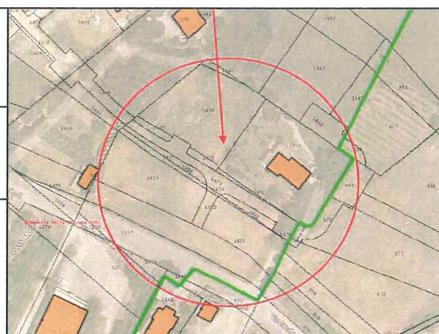
Proprietà: **Immobiliare Valentina s.a.s.**
Scarpelloni Bruna
Nanni Cecilia
Bettucci Andrea e Ferranti Cristina

Descrizione: *Variante e Stralcio al "Progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 3° Stralcio - Area Via Morandi - Ambito 32 Ambito Urbano di Primo Insediamento"*

Comune: *Umbertide*

Via: *Morandi*

Data: *Aprile 2021*



RELAZIONE TECNICA

TAV. 1



I Tecnici

1 *Andrea Bettucci*
Cristina Ferranti
Scarpelloni Bruna
Nanni Cecilia



COMUNE DI UMBERTIDE

E

Protocollo N.0023479/2021 del 23/09/2021

RELAZIONE TECNICA

Con la DCC n.56 del 9 luglio 2009 veniva approvato il Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata del comparto edificabile n. 32 del PRG parte operativa in Via Morandi nel capoluogo;

con successiva DGC n.177 del 25 luglio 2012 venne presentata la Variante al Piano di Lottizzazione di terreni edificabili lungo via Morandi – scheda d’ambito n. 32 – riguardante la suddivisione in tre stralci funzionali distinti, tali da consentire l’attuazione dei medesimi in tre fasi diverse compatibili con le priorità dettate dai singoli proprietari, oltre ad altri aspetti secondari.

I lavori stanno proseguendo con una certa regolarità per quanto riguarda il comparto denominato “ 1° Stralcio” sono bloccati invece per quanto riguarda gli altri comparti “2° Stralcio” e “3° Stralcio”.

Tale situazione è dovuta dal fatto che i proprietari dei terreni del “2°Stralcio” non sono interessati ad attivare le opere di Urbanizzazione e visto che tale comparto si trova nel bel mezzo dell’intera area, pregiudica la lottizzazione e quindi la esecuzione delle opere di urbanizzazione dei terreni ricompresi nel “3° Stralcio”.

Peraltro anche all’interno del “3°Stralcio” una parte della proprietà si è dichiarata non interessata in questo momento storico a procedere nei lavori ed a sostenere le conseguenziali spese .

Per questi motivi e con l’accordo di tutti i proprietari del “3°Stralcio” si viene a presentare una Variante che dovrà permettere la prosecuzione delle opere di urbanizzazione della parte centrale del “3° Stralcio” così permettendo anche agli altri proprietari di proseguire nella realizzazione della lottizzazione.

La proposta di variante viene presentata dai proprietari delle aree del 3° Stralcio che si sono trovati concordi nel proseguire le opere di urbanizzazione, e precisamente:

Immobiliare Valentina s.a.s,
Bettucci Andrea e Ferranti Cristina,
Nanni Cecilia,
Scarpelloni Bruna (procuratore Geom. Paolo Montagnini).

1. VARIANTE e STRALCIO al “3°Stralcio” con creazione di due sotto lotti

“3° Stralcio A” – “3° Stralcio B”

La impossibilità di operare nell’area perimetrata “2° Stralcio” e quindi di eseguire la prosecuzione delle opere di Urbanizzazione determina la mancanza di un collegamento tra la rete infrastrutturale del 1° Stralcio e quella del 3° Stralcio.

Diventa necessario modificare parzialmente la viabilità interna ed operare la realizzazione della rete infrastrutturale del 3° Stralcio in maniera indipendente dal 1° Stralcio con allacci e collegamenti propri ma che dovranno consentire la prosecuzione delle opere sulla restante area del Piano Attuativo ancora non attivata.

Oggetto della Variante proposta sono :

1.1 "3° Stralcio A" e "3° Stralcio B"

Il 3° Stralcio sarà suddiviso in due sotto lotti "A" e "B";

Il 3° Stralcio A andrà ad interessare i lotti 17, 20 e 21 oltre al lotto già completato posto al centro del comparto;

rappresenta la parte dove verranno eseguite tutte le opere di urbanizzazione così permettendo l'utilizzo edificatorio dei lotti; tali opere saranno predisposte per il proseguimento e l'utilizzazione del sotto comparto "3° Stralcio B".

1.2. VIABILITA'

Nel progetto originario veniva proposta una viabilità principale interna all'area (tra i lotti 17 e l'area verde) parallela a Via Morandi ed a senso unico da Ovest verso Est e più precisamente dal "1° Stralcio " al "3° Stralcio";

la non attuazione dei lavori sul comparto "2° Stralcio" non permette la realizzazione di tale viabilità e quindi la accessibilità ai lotti 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Con questa richiesta di Variante si intende procedere con la realizzazione di viabilità per l'accesso al lotto 17, al così denominato "Lotto completato" e sino alla diramazione per i lotti 15, 16, 17, 18, 19, come da elaborati grafici allegati.

Più precisamente :

- 1.a la viabilità dall'accesso di Via Morandi al primo incrocio rimarrà invariata come da progetto già approvato;
- 2.a la viabilità dall'incrocio stradale/rotatoria al lotto 17 (direzione ovest) e sino al confine con il comparto "2° Stralcio" sarà modificata e precisamente da viabilità a senso unico, come prevista ed approvata, diventerà a doppia corsia di marcia e quindi a doppio senso permettendo l'entrata e l'uscita;

questo comporterà l'ampliamento della carreggiata da ml. 3,00 (corsia a senso unico di marcia) a ml. 4,50 per doppia corsia e doppio senso di marcia come previsto dalle norme tecniche già approvate.

L'ampliamento consiste nell'aumento della carreggiata di ml. 1,50 per ml. 100 di lunghezza andando ad occupare sul lato sud proprietà Immobiliare Valentina srl e precisamente le particelle: 1479, 1480, 1472, 1473, 1482; il tutto come tavole allegate.

Altra modifica riguarderà **l'accesso al Lotto 20** che subirà una modifica per diversa collocazione. La non realizzazione dell'intervento su proprietà Scarpelloni (lotti 18 e 19) determina la impossibilità di accedere al lotto 20 così come previsto.

Si propone la modifica del solo accesso carrabile e pedonale traslando l'accesso sulla via pubblica lato est (vedi planimetrie allegate);

Tale accesso risulta peraltro più sicuro rispetto al precedente in quanto affaccia su via pubblica con massima visibilità e con unica interferenza con la corsia di dx visto che da monte le auto dovranno fare obbligatoriamente una piccola rotatoria rendendo agevole il passaggio ed incrocio dei mezzi. L'accesso avrà un'ampia area di sosta all'interno della proprietà privata che eviterà l'interferenza con il traffico locale.

1.3. PARCHEGGI

Nessuna variazione in merito al dimensionamento della superficie a parcheggi;

si propone la modifica del solo orientamento dei n. 4 posti auto che saranno posizionati parallelamente alla viabilità e non perpendicolarmente, come già indicati di fronte al lotto già completato.

1.4. FOGNATURA

Non si avrà nessuna modifica nel percorso, negli allacci, nel dimensionamento e nella distribuzione degli elementi/manufatti relativamente alle Acque Nere ed alle Acque Bianche. A confine tra lo Stralcio A e Stralcio B si predisporranno i collegamenti per la futura lottizzazione.

1.5. ACQUEDOTTO

Non si avrà nessuna modificazione nel percorso, negli allacci, nel dimensionamento e nella distribuzione degli elementi/manufatti per la linea di adduzione. A confine tra lo Stralcio A e Stralcio B si predisporranno i collegamenti per la futura lottizzazione.

1.6. METANODOTTO

Si avrà una modifica di percorso dovuta alla diversa ubicazione del punto di presa dalla dorsale principale sita sempre in Via Morandi ma più spostata verso ovest rispetto a quanto previsto nel progetto originario.

Rimarrà inalterato il dimensionamento e la composizione della linea di adduzione. A confine tra lo Stralcio A e Stralcio B si predisporranno i collegamenti per la futura lottizzazione.

1.7. ELETTRICITA'

Non si avrà nessuna modificazione nel percorso, nel dimensionamento e nella distribuzione degli elementi/manufatti per la linea di adduzione. A confine tra lo Stralcio A e Stralcio B si predisporranno i collegamenti per la futura lottizzazione.

1.8. TELEFONO

Non si avrà nessuna modificazione nel percorso, nel dimensionamento e nella distribuzione degli elementi/manufatti per la linea di adduzione. A confine tra lo Stralcio A e Stralcio B si predisporranno i collegamenti per la futura lottizzazione.

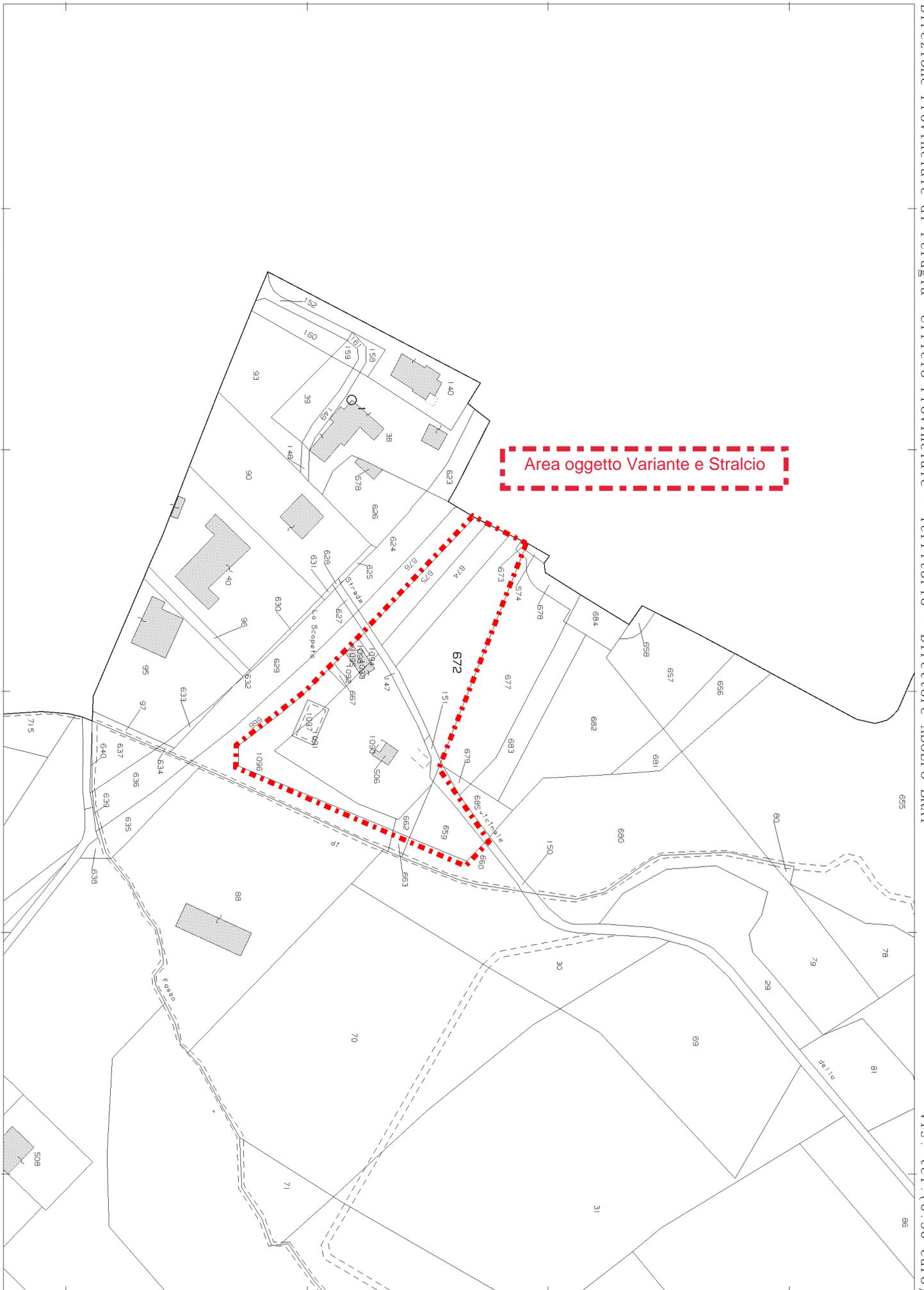
Tale Variante non andrà a modificare i parametri e standard urbanistici;

si allegano gli elaborati tecnici che saranno interessati da tale variante e precisamente:

- Vax con area intervento f.cat. 84 e 75
- Foto aerea area intervento
- Tav. 02 Planimetria generale dell'area oggetto di Variante e Stralcio al "3°Stralcio"
- Tav. 03 Linea Fognature
- Tav. 04 Linea Acquedotto
- Tav. 05 Linea Metanodotto
- Tav. 05 Linea Enel
- Tav. 07 Linea Telecom
- Computo Metrico dei lavori di Urbanizzazione della zona di "Variante e Stralcio al 3° Stralcio.

Umbertide, lì Aprile 2021

I Tecnici



Area oggetto Variante e Stralcio

FOTO AEREA AREA INTERVENTO CON SOVRAPPOSIZIONE FOGLIO CATASTALE

AREA OGGETTO DI INTERVENTO



AREA OGGETTO DI INTERVENTO



Denominazione: **IMMOBILIARE VALENTINA S.A.S. DI SIMONCELLI STEFANO & C Sede: UMBERTIDE (PG)**

Codice Fiscale: **01884600543**

Immobili individuati: **15**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1472		SEMIN ARBOR	2	1 are 50 ca	R.D.Euro:0,93 R.A. Euro: 0,74
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1473		SEMIN ARBOR	2	15 ca	R.D.Euro:0,09 R.A. Euro: 0,07
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1474		SEMIN ARBOR	2	34 ca	R.D.Euro:0,21 R.A. Euro: 0,17
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1475		SEMIN ARBOR	2	1 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1476		SEMIN ARBOR	2	19 are	R.D.Euro:11,78 R.A. Euro: 9,32
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1477		SEMIN ARBOR	2	73 ca	R.D.Euro:0,45 R.A. Euro: 0,36
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1478		SEMIN ARBOR	2	64 ca	R.D.Euro:0,40 R.A. Euro: 0,31
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1480		SEMIN ARBOR	2	1 are 37 ca	R.D.Euro:0,85 R.A. Euro: 0,67
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1481		SEMIN ARBOR	2	48 ca	R.D.Euro:0,30 R.A. Euro: 0,24
✗	T	Proprieta' per 1000/1000	UMBERTIDE (PG)	84	1482		SEMIN ARBOR	2	1 are 6 ca	R.D.Euro:0,66 R.A. Euro: 0,52