

**ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA  
ELABORAZIONE DATI - INDAGINI GEOLOGICHE**

**GUBBIO Corso Garibaldi n.42**

**tel. 075/9274248**

**COMMITTENTE**

MANUALI TERZILIO - VAGNARELLI ARMANDO ed altri

**LOCALITA'**

MADONNA DI MEZZOPIANO

**OGGETTO**

LOTTIZZAZIONE AREA C4

**COMUNE**

GUBBIO

ESPONENTE IN CARTELLI  
Esp. Prov.  
del 4 AGO 1989

RELAZIONE TECNICA

GUBBIO, li 1 AGO. 1989

IL TECNICO  
*Zoe Mario Rossi*  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA  
DOTT. ARCH.  
ZOE MARIO ROSSI  
213

La lottizzazione convenzionata interessa un'area in località Madonna di Mezzopiano, Gubbio, individuata al N.C.T. al foglio N. 194 con le part. N. 314 e 520, di proprietà di Manuali Terzilio e al Foglio N. 194 con le part. 142/r di proprietà dei signori Vagnarelli Armando, Passamonti M. Pia in Vagnarelli, Vagnarelli Giampiero, Ghirelli Noemi in Vagnarelli.

Mentre tutta la proprietà Manuali è classificata residenziale del tipo C4 e quindi è desumibile dai frazionamenti la superficie esatta che è complessivamente di mq. 2210, per la proprietà Vagnarelli ed altri solo una porzione della proprietà è classificata C4 per una superficie desunta dalle planimetrie di PRG, di mq. 504 circa.

Complessivamente quindi l'area in esame, del tipo C4, ha un'estensione di mq. 2714 che consente un volume complessivo di 5428 mc.; la lottizzazione prevede un volume complessivo di 5133 mc. quindi entro i valori ammessi.

Per i calcoli relativi alle superfici di verde e parcheggio si rimanda alla tavola N. 2 di progetto precisando che sono oltre i valori minimi richiesti dalle NTA del PRG.

C'è da rilevare che nel comparto C4 in esame esistono già due fabbricati sulle particelle Foglio N. 194 part. N. 486 e 485, rispettivamente di proprietà BAZURLI e FIORONI; tali terreni essendo stati già utilizzati a scopo edificatorio non sono stati inclusi nella lottizzazione anche perchè i proprietari, interpellati dai lottizzanti, non hanno aderito alla proposta di piano di lottizzazione non avendo nessun vantaggio ad assumersi gli oneri derivanti dalla convenzione per le opere di urbanizzazione primarie avendole già pagate in sede di rilascio della Concessione Edilizia. E' peraltro singolare che i due fabbricati siano stati realizzati in area C4 priva di lottizzazione.

Il comparto C4 può comunque considerarsi organicamente completato dalla lottizzazione attuale che recepisce l'esistente e si relaziona agli strumenti urbanistici adiacenti, quali a Nord il P.P.E. ed il P.E.E.P. Madonna del Ponte approvati dal Comune di Gubbio, ad Ovest dal P.d.L. Albinì ed altri recentemente approvato.

Il piano prevede N. 5 lotti oltre ai due già edificati (Bazurli - Fioroni) di cui 4 concepiti con fabbricati binati composti di 2 fabbricati adiacenti sul con

fine per quattro alloggi ed un lotto previsto con un edificio singolo bifamiliare. I volumi e le superfici dei lotti sono meglio illustrati nella tavola N. 2 di progetto e nelle norme tecniche di attuazione del P.d.L., che ne stabiliscono le destinazioni d'uso e le modalità di edificazione.

La viabilità è già stata prevista in sede di approvazione degli strumenti urbanistici adiacenti: ad Est esiste la viabilità di PRG con una grande piazza - parcheggio; a Nord vi è la viabilità di cui al PPE e PEEP Madonna del Ponte 2; a Ovest vi è la viabilità di cui al P.d.L. Albini ed altri.

A Sud non sono state previste viabilità in quanto l'area residenziale confina con area destinata a parco pubblico (Ppu) e già la viabilità in progetto è più che sufficiente a servire tutti gli accessi ai lotti.

Le opere di urbanizzazione prevedono l'integrazione ed il completamento di quanto già previsto nelle pianificazioni adiacenti come illustrato nelle tavole di progetto, con la realizzazione delle seguenti opere:

- realizzazione delle viabilità non realizzate (parcheggio) compresa la finitura con conglomerato bituminoso;
- realizzazione del verde pubblico;
- completamento con chiusura ad anello della rete idrica;
- completamento delle canalizzazioni ENEL e SIP;
- illuminazione stradale.

Il tutto per una spesa complessiva di L. 19.387.955, come indicato nel relativo computo metrico estimativo.