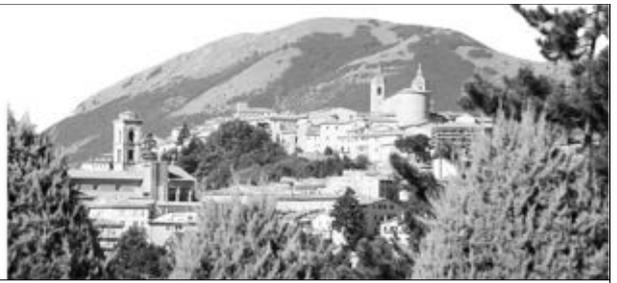




Comune di
CAMERINO



AREA TECNICA EDILIZIA

Responsabile del procedimento

Ing. Gian Luca Marucci

Assistenza tecnica

 Terre.it srl

Arch. Corrado Gamberoni
(coordinamento tecnico)

Arch. Ilenia Pierantoni
Arch. Andrea Renzi
Geol. Maurizio Consoli

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Piano Piano Particolareggiato PP6

per l'ampliamento del Campus Universitario UNICAM e la realizzazione di nuovi posti letto per la gestione dell'emergenza abitativa post-sisma

VARIANTE 1



RELAZIONE TECNICA

DICEMBRE 2020

Elab

1

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Piano Piano Particolareggiato PP6
per l'ampliamento del Campus Universitario UNICAM e la realizzazione di
nuovi posti letto per la gestione dell'emergenza abitativa post-sisma
VARIANTE 1

N.B.

- Gli elaborati della Variante sostituiscono quelli precedentemente inviati di cui alle note 2375 e 2377 del 04/02/2019

- La variante viene depositata in attesa del rilascio del parere di competenza dalla Provincia di Macerata in merito al "Rapporto Preliminare di Screening per la verifica di assoggettabilità a VAS" di cui alla nota inviata dal Comune di Camerino - prot. 11482 del 21/05/2020

1.	AMBITO DEL PP E CARATTERISTICHE DEL SITO	2
2.	PIANO REGOLATORE GENERALE.....	2
3.	CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
	Caratteristiche della variante	3
	Lo Student Center.....	4
	Planimetrie Principali dello Student Center	6
4.	DIMENSIONAMENTO URBANISTICO.....	9
	Verifica Standard minimi di legge.....	9
5.	DATI URBANISTICI LOTTI.....	10

1. AMBITO DEL PP E CARATTERISTICHE DEL SITO

Il comparto urbano interessato dal Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica, è localizzato entro il perimetro territoriale definito dal PRG vigente, situato in prossimità del campus universitario “camerte”, in un’area di versante a nord del quartiere di Montagnano.

Esso è catastalmente identificato presso il NCT alle seguenti coordinate:

- Fg. 35; mappali: 90, 750, 28, 577, 609 (di proprietà di UNICAM – Università degli Studi di Camerino);
- Fg. 48; mappali: 606, 421, 423, 7, 12, 599, 729, 731, 667, 12 sub24 (di proprietà di UNICAM – Università degli Studi di Camerino);

Si evidenzia che, l’espansione prevista per il Piano Particolareggiato denominato “PP6”, diviene parte integrante di un progetto più generale di ricostruzione del Sistema Universitario di Camerino, seriamente danneggiato a seguito del sisma del 24 agosto e successivi. Il nuovo sistema di alloggi per studenti sarà dunque realizzato in continuità e in congruità con l’area residenziale del quartiere di Montagnano e l’area terminale a valle destinata a spazi comuni, adibiti a biblioteca e sala lettura.

Dal punto di vista geomorfologico, l’area è caratterizzata da terreni argillosi di tipo arenario, con depositi alluvionali che nella parte più alta non superano i 3 metri, e nella parte a valle si aggirano intorno ai 6 metri. Per rispondere alle esigenze di sicurezza legate alla geomorfologia del sito, la disposizione degli alloggi e delle attrezzature comuni ad essi collegate, seguirà le curve di livello, in modo da non effettuare eccessivi sbancamenti del terreno, e utilizzerà sistemi di fondazione parallele alla formazione arenosa sottostante.

2. PIANO REGOLATORE GENERALE

I terreni sopra elencati ricadono nell’attuale PRG, in parte in zona destinata a verde attrezzato, a parco e sport (art. 13 delle NTA del PRG), in parte in zona “F1” destinata ad attrezzature per l’istruzione e di interesse sociale, in particolare attrezzature per l’Università (art. 15 delle NTA del PRG), ed in parte in aree destinate alla viabilità (art. 11 delle NTA del PRG).

Il Piano Particolareggiato ha una superficie complessiva di 48.817,68 mq di cui:

- mq 15.824,34 destinati ad aree a verde pubblico, a giardino e parco (art. 13 NTA), in cui sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta,

in cui è consentita solo l'installazione anche a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi mobili per il verde aventi altezza massima di ml. 3,50 e la realizzazione di modesti campi da gioco a cielo libero purché destinati a fruitori occasionali rivolti ad usi dilettantistici con esclusione di ogni impianto per lo spettacolo e la competizione.

- mq 28.713,62 destinati ad attrezzature per l'istruzione, Università (art. 15 NTA), con potenzialità edificatoria fissata secondo i seguenti parametri:
 - If: Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq; Sc: Superficie coperta massima pari a 30%;
 - L'altezza massima, in quanto strettamente connessa alle esigenze diversificate dalle varie attrezzature, non viene espressamente vincolata, fermo restando l'obbligo del rispetto dei distacchi dai fabbricati, dai confini e dalle strade in base ai minimi di cui all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444 e come previsto dal Nuovo Codice della Strada riferiti a tale altezza e fatte salve le eventuali autorizzazioni in deroga previste dalla Legge; resta altresì fatta salva la facoltà di prescindere dai citati distacchi minimi nel caso di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo con previsioni planivolumetriche.
- mq 4.279,72 destinati alla viabilità (art. 11 NTA) in cui è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto.

Il Piano Particolareggiato ha l'obiettivo di definire i caratteri insediativi delle volumetrie per alloggi di studenti e definire l'organizzazione degli spazi pubblici (viabilità, parcheggi, verde) in un disegno organico complessivo dell'intera area e in continuità con il campus universitario esistente.

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Caratteristiche della variante

La variante si rende necessaria al fine di variare la forma e dimensione del lotto 7, dove verrà realizzato un edificio per attrezzature universitarie di seguito denominato Student Center e per ottimizzare la posizione dei parcheggi, sia privati che pubblici, in funzione del loro utilizzo cercando di contenere le loro distanze dagli edifici o dai luoghi che caratterizzano l'area migliorando quindi la fruibilità.

Gli impianti planimetrici e dimensionali dei fabbricati non variano, così come le loro caratteristiche tecnologiche.

Lo sviluppo del progetto dello Student Center ne delinea in questa variante forma, dimensione e andamento del lotto.

Variano leggermente i tracciati viari esistenti e si prevede l'inserimento di un secondo (per la viabilità interna del campus). Ciò comporta delle minime variazioni alle superfici dei lotti e alla superficie di sedime.

La filosofia di base dell'impianto planimetrico del Piano Particolareggiato non varia, ed anzi assumono ancor più rilevanza le caratteristiche proprie del "campus universitario" costituito da fabbricati di altezza massima di 7,00 ml per le residenze e 15,00 ml per le attrezzature, disposti in modo tale da privilegiare l'accesso e la fruibilità delle aree verdi, sia di pertinenza dei singoli lotti sia di quelle comuni, tale da aumentare, altresì, la vivibilità ed il confort degli alloggi stessi e dei servizi.

Al fine di ottimizzarne l'utilizzo, vengono rimossi tutti i parcheggi ricavati longitudinalmente alla rete viaria (sia interna che esterna) ed alcuni presenti nel vasto parcheggio a valle dei fabbricati abitativi. Questi stessi vengono ricavati in tre distinte aree, in quota con i lotti e dimensionate secondo gli standard previsti dalla normativa vigente.

Gli elaborati riportano anche l'ubicazione di una pensilina con impianto fotovoltaico da realizzare nei pressi dello Student Center a copertura di una zona adibita a parcheggio. Inoltre, all'interno dell'area a verde (zona art.13 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale), si prevede la realizzazione di un piccolo campo sportivo a cielo libero destinato a fruitori occasionali e due chioschi di ristoro/ricovero attrezzati a servizio dell'area verde aventi altezza massima non superiore a 3,50 m, così come riportato nel sopracitato art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.

Lo Student Center

L'edificio è a tre livelli, di cui uno seminterrato, che si incastrano lungo il terreno con pendenza del 15%. Le diverse funzioni sono organizzate secondo un semplice schema di sezione che gioca sulle doppie altezze e su spazi che si affacciano l'uno sull'altro.

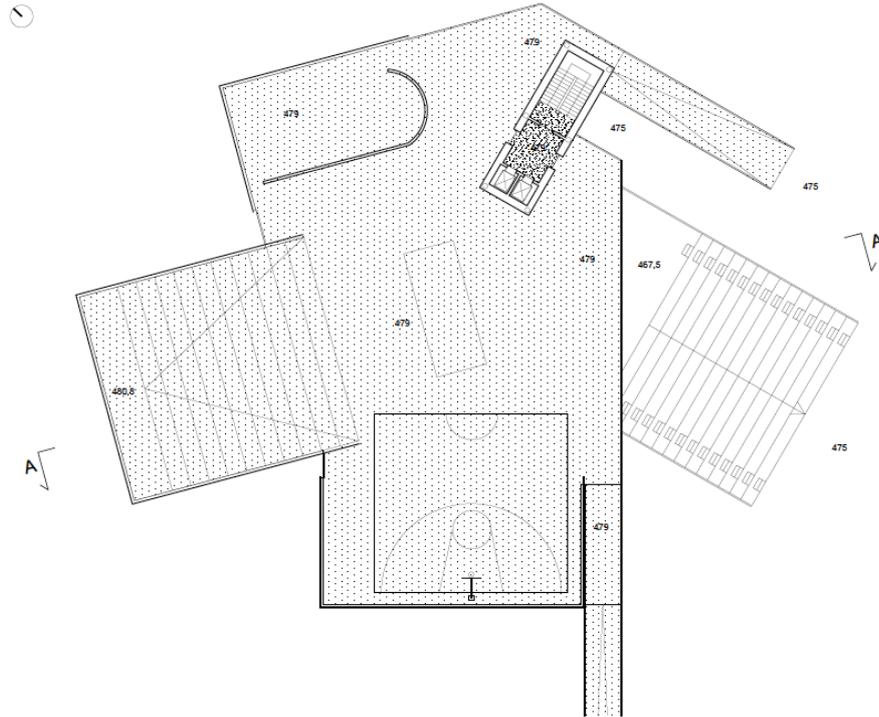
- Livello 475,00 m s.l.m. Il primo piano al di sotto della copertura è in quota con la strada di accesso al lotto e ha un'altezza utile di 3m. Ospita le funzioni di caffetteria e front-office, con annessi rispettivamente cucina e uffici. Tale spazio, che funge da ingresso principale, da punto di orientamento e da spazio dedicato all'incontro informale, si affaccia sulle due aule da 80 posti al piano sottostante e accoglie anche l'ingresso superiore all'auditorium da 150 posti, concepito come una parete flessibile completamente removibile.

- Livello 471,50 m s.l.m. L'auditorium e le due aule si dispongono idealmente sospese a metà tra il piano superiore (livello 475) e il piano inferiore (livello 467,5). Su di loro si affaccia la caffetteria-front office, mentre il ballatoio che le connette viaggia in aggetto sopra l'ampio volume comune a doppia altezza del livello sottostante, in un gioco dinamico di compenetrazioni di spazi e percorsi.

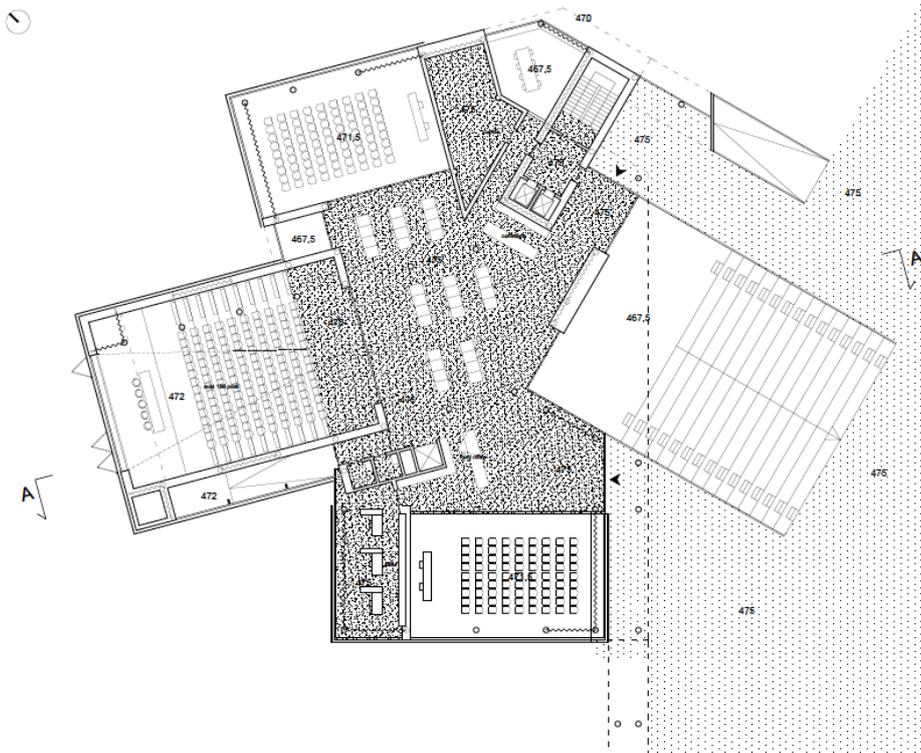
- Livello 467,50 m s.l.m. Il livello più basso è parzialmente sotto la quota del terreno. È il livello di arrivo della grande scala-auditorium all'aperto posta sul lato sud dell'edificio. È anche il piano più flessibile dal punto di vista programmatico, presentando una varietà di spazi che si differenziano fortemente in dimensioni, proporzioni, altezze e illuminazione naturale. La disposizione proposta in questo Studio di Fattibilità prevede una grande sala relax e studio di 400mq a doppia altezza, su cui si affaccia il ballatoio delle Aule superiori e che può ospitare servizi di informazione per studenti, vendita merchandising, guardaroba, punto informazioni per accesso alle biblioteche dell'università. Al di sotto dell'aula 80 posti nord si apre una piccola biblioteca-emeroteca e spazio studio, in continuità con la sala relax ma segnalata dal cambio di altezza utile. Lo spazio è arricchito dalla presenza di due triple altezze (zona tra biblioteca e bagni – zona posteriore della sala studio) che rendono l'edificio leggibile in tutta la sua complessa sezione. Separato dal blocco servizi e coperto dal solaio inclinato dell'auditorium, vi è lo spazio dedicato alle attività ludiche e più rumorose. Lungo il lato sud-ovest, completamente controterra, presenta una sala riunioni a doppia altezza con luce che proviene dal piano superiore, e gli spazi dedicati a magazzino, lavanderia e servizi tecnologici.

Planimetrie Principali dello Student Center

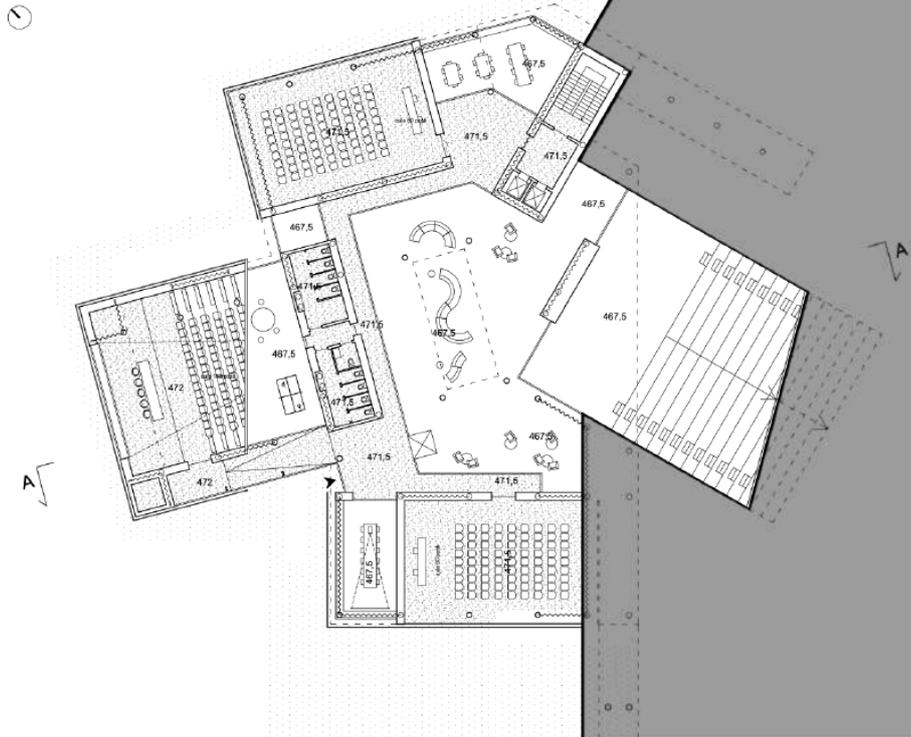
Pianta copertura



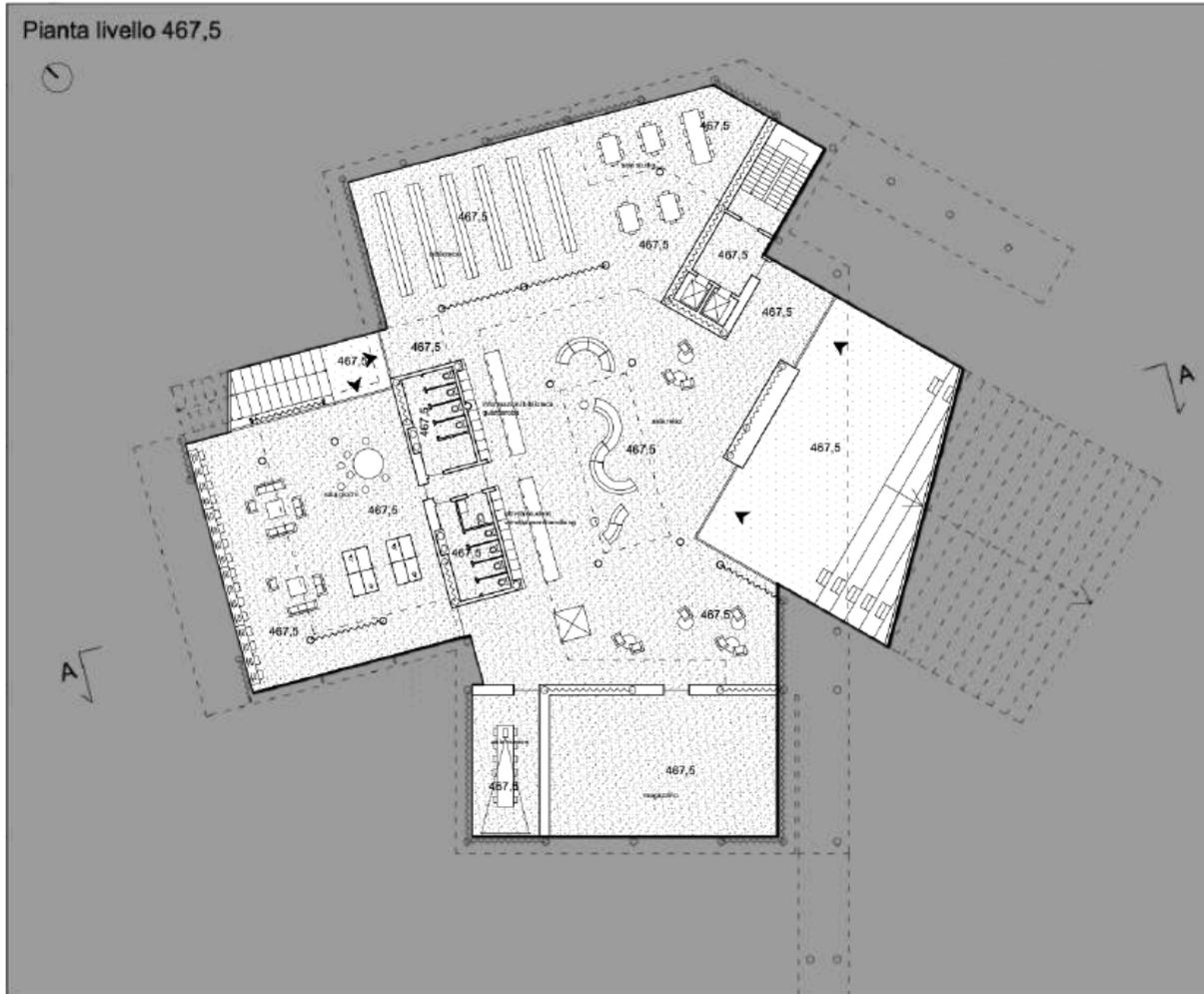
Pianta livello 475,00



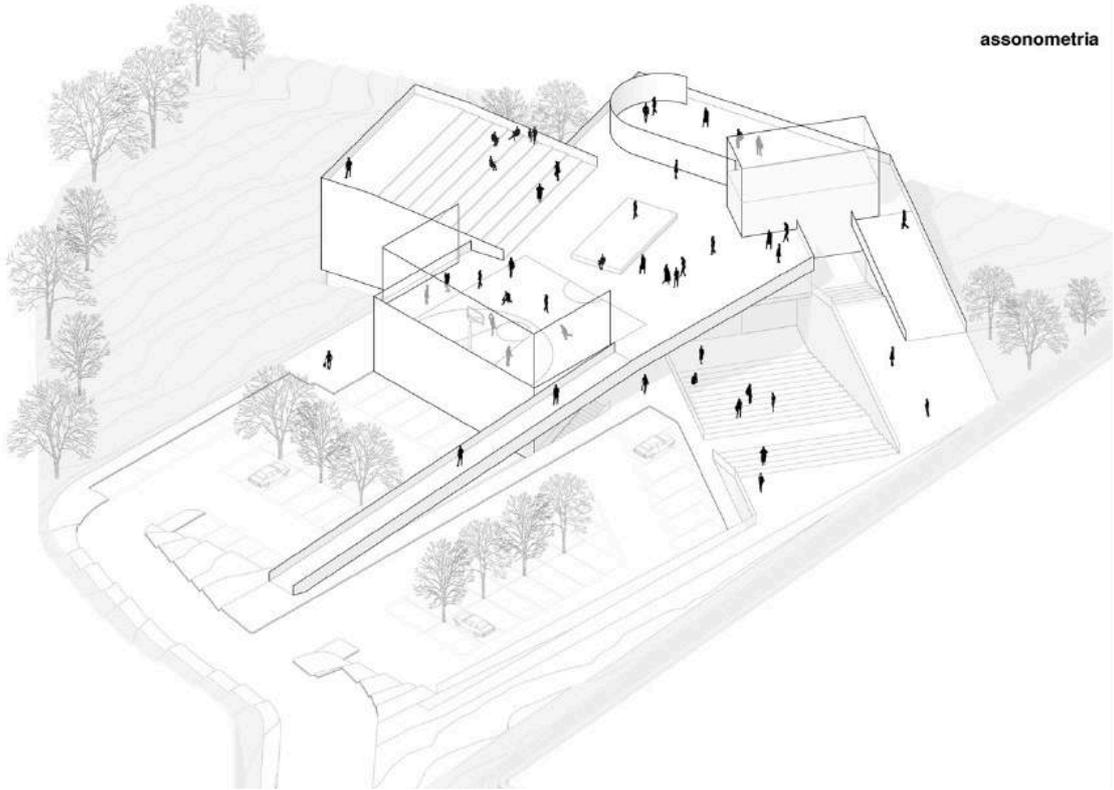
Pianta livello 471,50



Pianta livello 467,5



assonometria



4. DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

Nello specifico, le superfici all'interno del perimetro del PP6 risultano come di seguito elencato:

- la superficie complessiva dei lotti, pari a mq 21.747,96 (variata);
- la superficie coperta residenziale, pari a mq 4.629,60 (inalterata);
- la superficie coperta per le attrezzature (edificio polifunzionale), pari a mq 1.164,50 (variata);
- la superficie a verde attrezzato ad uso pubblico (di proprietà Unicam), pari a mq 10.534 (variata);
- la superficie destinata ai parcheggi pertinenziali (di Unicam), pari a mq 3.315,00 (variata);
- la superficie destinata ai parcheggi pubblici (P2,P3 e P3-bis), pari a mq 1.567,00 (variata);
- la superficie destinata alla viabilità pertinenziale e ad uso pubblico (inclusa la pista ciclabile e marciapiedi), pari a mq 3.028 (variata).
- la superficie destinata alla viabilità principale pubblica (inclusa la pista ciclabile e marciapiedi), pari a mq 4.135 (variata).

Le superfici oggetto di variazione, di cui sopra, rispettano le superfici minime richieste sia per la dotazione di parcheggio (Art. 49 delle NTA del PRG), sia per la rispondenza agli standard ed in particolare come indicato nella tavola (2/m e 3/m):

Verifica Standard minimi di legge

Parcheggi:

- Privati (art. 2 comma 2 - Legge n.122 del 24 Marzo 1989)

3.315 mq > 3.260 mq (1 mq / 10 cm)

- Pubblici (studentato) (art. 3 Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n.1444)

776 mq (PA) pari a 2,5 mq x ogni abitante dei lotti 1-2-3-4-5-6

- Pubblici (Student Center) (art. 5 comma 1 Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n.1444)

786 mq (PB) pari a 2,5 mq x ogni abitante del lotto 7

In totale il progetto prevede 1.567 mq di parcheggi pubblici > 1.562 (PA+PB)

Verde Pubblico:

- STUDENTATO (lotti 1-2-3-4-5-6)

9 mq abitante (art. 2 comma 2 - Legge n.122 del 24 Marzo 1989)

3 mq abitante (art 21 - Legge Regionale n.34 del 5 Agosto 1992)

Tot. abitanti x 12mq

376 X 12 mq = 3.725 mq (A)

- STUDENT CENTER (lotto 7)

(art. 5 comma 1 Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968 n.1444)

40 mq ogni 100 mq di superficie lorda (40 mq già destinati ai parcheggi)

$1965 \text{ mq} / 100 \text{ mq} \times 40 \text{ mq} = 786 \text{ mq} \text{ (B)}$

In totale l'area deve prevedere 4511 mq (A)+(B) di verde pubblico, tale quantità è minore della superficie prevista di progetto pari a **4.601 mq**

Coerentemente con le previsioni da PRG, il progetto di Variante del PP6 risulta, come indicato nella tavola 2/m e 3/m, così dimensionato:

ST= mq 48.817,68

St F (art.15)= mq 28.713,62

Sc residenziale= mq 4.656,60;

H= ml 7,00

Volume residenziale= mc 32.596,20

Sc attrezzature (edificio polifunzionale)= mq 1.164,50

H= ml 15 (*)

Volume attrezzature (edificio polifunzionale)= mc 10.902,00

Rc= (Scr+Sca)/StF art.15= 20%

() sono da intendersi prescrittivi gli ingombri plano-volumetrici riportati nel Progetto Architettonico dello Student Center allegato alla variante.*

5. DATI URBANISTICI LOTTI

n. Lotto	sup. lotto	volume	sup. coperta	H	If
Lotto 1	2.279,35 mq	4.889,43 mc	698,49 mq	7,00 ml	2,1 mc/mq
Lotto 2	3.267,24 mq	6.519,24 mc	931,32 mq	7,00 ml	2,0 mc/mq
Lotto 3	2.902,94 mq	6.519,24 mc	931,32 mq	7,00 ml	2,2 mc/mq
Lotto 4	2.714,44 mq	4.889,43 mc	698,49 mq	7,00 ml	1,8 mc/mq
Lotto 5	2.740,43 mq	4.889,43 mc	698,49 mq	7,00 ml	1,8 mc/mq
Lotto 6	2.979,00 mq	4.889,43 mc	698,49 mq	7,00 ml	1,6 mc/mq
Lotto 7	4.864,56 mq	10.902,00 mc	1.164,50 mq	15,00 ml(*)	2,2 mc/mq

() sono da intendersi prescrittivi gli ingombri plano-volumetrici riportati nel Progetto Architettonico dello Student Center allegato alla variante.*

Data

Sarnano li 10/12/2020

II PROGETTISTA