

COPIA

COMUNE DI ANCONA



CONSORZIO "LA FAVORITA"
CONSORZIO "AMICI DI PONTELUNGO"

Consortio "LA FAVORITA"
Viale della Vittoria 7
60140 ANCONA

CONSORZIO AMICI
DI PONTELUNGO
Corso Amendola n. 51
60140 ANCONA

ZTO 18

PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Tavola	<h3>RELAZIONE ILLUSTRATIVA ADEGUATA ALLE CONTRODEDUZIONI</h3>	Data Luglio 2005
A.1		Scala

Progetto originale:

Variante: Gennaio 2007

Dott. Ing. Paolo Beer Viale della Vittoria 7 Ancona

Collaboratori: Dott. Arch. Gabriella Pallotta
Dott. Ing. Daniele Jannacchino
Dott. Ing. Tommaso Mancini
Geom. Giovanni Bartoli

Relazione botanica e Piano del Verde: Dott. Maurizio Bianchelli

Dott. Ing. Paolo BEER
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 233

COMUNE DI ANCONA
PROTOCOLLO GENERALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

20 FEB 2007

Dott. Ing. Ignazio Ezio Callari Via Tiziano 39 Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Raffaella Barone
Dott. Arch. Pierpaolo Mattioni

Rilievo planoaltimetrico: Geom. Sandro Tittarelli
Impianto illuminazione pubblica: Per.Ind. Luca Rocchetti

Prot. Gen. N. 17171

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. Ignazio Ezio CALLARI
n. 801
Ingegneria Civile e Ambientale,
Industriale e dell'Informazione

Studio Tecnico Dott. Arch. Ing. Alberto Sandroni Via Rodi 3 Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Enrico Sparapani

Dott. Ing. Alberto SANDRONI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 192

Studio Tecnico Associato Belvederesi Corso Amendola 51 Ancona

Collaboratori: Dott. Ing. Paolo Belvederesi

Dott. Ing. Eugenio BELVEDERESI
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 178

COMUNE DI ANCONA
CONSORZI "LA FAVORITA" E "AMICI DI PONTELUNGO"

PROGETTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

I Consorzi "La Favorita" ed "Amici di Pontelungo" sono costituiti da un insieme di proprietari di aree, situate nelle adiacenze di Villa Favorita, le quali sono state incluse, nel P.R.G. del Comune di Ancona, in una A.P.L., destinata ad insediamenti abitativi che, di fatto, costituisce il completamento urbano di una Zona a Tessuto Omogeneo già consolidata con prevalenza di funzioni artigianali, industriali e commerciali.

Il presente piano di lottizzazione prevede il miglior possibile utilizzo edificatorio di tali aree tenuto conto dei vincoli, delle complessità e delle problematiche, già presenti o sopravvenute, che hanno anche comportato un iter pluriennale della progettazione attuativa e dei relativi rapporti con il Comune.

PRESCRIZIONI DEL P.R.G.

Le previsioni normative del P.R.G. per la APL 19 sono riportate nell'art. 70 delle N.T.A. nel modo seguente:

APL 19 – Margine urbano sud (adiacenze Villa Favorita) (ZTO 18)

Riguarda il recupero e la riorganizzazione urbanistica di un'area in parte compromessa da edifici esistenti, adiacente alla villa Favorita.

Tale intervento riguarderà tutte le aree comprese nello specifico perimetro generale riportato nelle tavole di PRG, la cui volumetria verrà concentrata

nell'ambito dell'APL indicata dal PRG, con i parametri urbanistici ed edilizi di seguito specificati.

Usi previsti: U1/1, U4/16, U4/23, U4/24, U4/11 limitato alle sole attività non inquinanti né rumorose.

Modalità di attuazione: intervento urbanistico preventivo consistente in un Piano di lottizzazione la cui convenzione dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari compresi nel perimetro generale.

Parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di Utilizzazione territoriale $U_t = 1.300 \text{ mq/ha}$*
- *Altezza massima $H = 7,50 \text{ ml.}$*

Prescrizioni specifiche:

In sede attuativa sono possibili diverse soluzioni distributive, fermo restando la parità di cubatura realizzabile.

ANALISI E RICERCHE

Le analisi e ricerche svolte hanno riguardato gli aspetti geologici ed idrogeologici connessi all'urbanizzazione dell'area come si evince dalle relazioni geologiche allegate.

Analisi e ricerche sono state effettuate anche sugli aspetti vegetazionali dell'area dato che la lottizzazione sarà connotata da notevoli superfici, sia private che pubbliche, destinate a verde di interesse naturalistico (CPA2).

CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area che comprende la APL è situata nella parte medio-bassa del versante collinare che dalla frazione di Candia scende, in direzione est, verso la ex SS 16.

L'acclività media varia generalmente dal 15 al 20%.

La zona interessata dalla lottizzazione è già dotata di alcune strade che la collegano alla viabilità pubblica.

Tali strade, confermate dal P.R.G., sono tuttavia per gran parte del loro percorso di sezione non adeguata, sconnesse, prive di idonea pavimentazione e di marciapiedi.

Pochissimi sono gli edifici esistenti, mancano i sottoservizi e, nel complesso l'area presenta l'aspetto di zona agricola posta ai margini di un nucleo urbano consolidato caratterizzata da orti, piccoli vigneti, qualche ulivo, qualche essenza arborea di pregio e tratti di superfici inselvatichite in stato di abbandono.

La zona è attraversata da numerosi elettrodotti ad alta tensione che, come detto in altra parte della presente relazione, verranno in futuro rimossi.

CRITERI DI PROGETTAZIONE

La Tavola 7M del P.R.G. suddivide la APL 19 in quattro sub-aree due delle quali da destinare alle zone residenziali e due da destinare ad aree verdi di interesse naturalistico (CPA2) ma che comunque danno diritto a realizzazione di SU.

Le norme che regolano l'attuazione della APL contengono tuttavia una prescrizione specifica che recita:

“In sede attuativa sono possibili diverse soluzioni distributive, fermo restando la parità di cubatura realizzabile”.

E' chiaro allora che il “rigido” assetto urbanistico graficamente riportato nella tavola 7M non vincola la progettazione attuativa dell'area in quanto l'unica condizione prescrittiva è costituita dalla parità di cubatura realizzabile mentre, per le zone destinate a verde, esiste soltanto l'indicazione, non quantitativa, di

attuare gli interventi così come prescritto dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. per le aree a verde di interesse naturalistico da mantenere o costituire.

Dalle risultanze delle indagini geologiche effettuate e in particolare dalle verifiche di stabilità eseguite è emersa la necessità in generale, di evitare una edificazione concentrata nell'area centrale dell'APL, come previsto ed in particolare di escludere dalla edificazione due aree di cui una compresa nella citata area di edificazione, che non risultano garantire le condizioni di stabilità minime prescritte dalla normativa vigente.

Poiché l'analisi dei meccanismi di rottura del terreno ha evidenziato una tendenza allo scivolamento della coltre eluvio colluviale, gli interventi edilizi dovranno essere effettuati adottando criteri particolarmente cautelativi limitando l'esecuzione di sbancamenti e riporti di terreno consistenti ed in particolare evitando di effettuare movimenti di terra con fronti di scavo estesi.

Per tali motivi si è reso necessario ricorrere alla citata prescrizione contenuta nelle norme che regolano l'attuazione della APL adottando "diverse soluzioni distributive" che consentono una edificazione di modeste dimensioni diffusa sull'intera APL 19 escludendo le due aree a rischio di instabilità riportate nella planimetria di progetto.

La prevista eliminazione degli elettrodotti aerei ha infine annullato i vincoli che limitavano pesantemente le zone destinabili alla edificabilità e pertanto è stato possibile condurre una progettazione attuativa dell'area in grado di contemperare le legittime aspirazioni dei lottizzanti consorziati con l'obiettivo di urbanizzare la zona secondo criteri di massimo pregio ambientale.

L'indicazione del "verde naturalistico" sull'Area Progetto ha indirizzato lo studio della lottizzazione verso la ricerca di una qualità paesistica dell'insediamento di cui il verde fosse la parte più significativa.

Il conseguimento di tale obiettivo è stato ritenuto possibile mediante l'adozione di una tipologia insediativa inclusa nel verde in modo da evitarne la frammentazione e costituita, prevalentemente, da edifici mono o bifamiliare.

La suddivisione del territorio in quattro macroaree costituite da nuclei compatti di verde naturalistico all'interno dei quali, e distanziati dalle strade, verranno insediati edifici a bassa soglia dimensionale connoterà l'insediamento quale futuro elemento qualitativamente positivo del paesaggio del pendio collinare di Candia.

Connotazione maggiormente accentuata dal fatto che anche gli spazi verdi (V3) all'interno dei lotti edificabili previsti (Unità Minima di Intervento) dovranno essere sistemati con essenze di interesse naturalistico.

In definitiva sarà il verde naturalistico la componente che dominerà lo spazio percepibile, percorribile e vivibile.

A ciò si aggiunga che i due nuclei di verde pubblico previsti, anch'essi progettati secondo la categoria CPA2, potranno costituire punti di riferimento per la limitrofa zona industriale-artigianale consolidatasi nel tempo senza apprezzabili e fruibili spazi verdi.

Infine le Norme Tecniche di Attuazione della Lottizzazione contengono prescrizioni mirate a conferire agli interventi edilizi una immagine il più possibile unitaria attraverso elementi formali comuni quali i parametri esterni, la tipologia delle coperture, le recinzioni, ecc.

ELETTRODOTTI

Un protocollo d'intesa stipulato il 29 luglio 2004 tra ENEL, TERNA s.p.a., Comune di Ancona ed i Consorzi Lottizzanti prevede la rimozione degli elettrodotti aerei che attualmente attraversano l'area e la loro sostituzione con elettrodotti interrati che, in parte, utilizzeranno per il loro tracciato le strade della lottizzazione.

Resteranno, ai margini della APL, solamente due elettrodotti aerei uno da 150 kV ed uno da 380 kV, la cui induzione elettromagnetica potrebbe interessare modeste fasce di superficie nelle macroaree n. 1 e n. 4.

Il Gestore TERNA ha indicato le Fasce di Rispetto (di cui all'Art 6 del D.P.C.M. dell'08/07/03, G.U. n. 200 del 29/08/03) in m. 42 dall'elettrodotto da 150 kV "Candia - Falconara" ed in m. 102 dall'elettrodotto da 380 kV "Candia - Rosara". Tali fasce sono da misurare aventi l'asse di simmetria coincidente con l'asse dell'elettrodotto stesso.

RISPETTO STANDARD URBANISTICI

Superficie ed indice territoriale

L'intervento interessa una superficie territoriale di mq. 180.522 interamente di proprietà dei consorziati lottizzanti tranne mq. 830 di proprietà comunale.

Applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione consentito ($U_t = 1.300 \text{ mq/ha}$) si ottiene una superficie utile complessiva S.U. di mq. 23.468 di cui mq. 23.360 potranno essere utilizzati dai lottizzanti e mq. 108 sono di proprietà comunale.

Rispetto alla SU utilizzabile dai Consorzi risultano già edificati, perché compresi nel confine di PRG, 731 mq.

In definitiva restano da edificare mq 22.737 di SU.

Superficie fondiaria

La superficie fondiaria destinata alla edificazione è di mq. 156'731

Il 50% della superficie fondiaria, pari a mq. 78'366, dovrà essere destinata a verde V3 permeabile.

Parcheeggi e verde pubblico minimi prescritti da verificare

SUL consentita : 23.468 mq

Volume consentito 23.468 mq x 3 mc/mq = 70.404 mc

Abitanti teorici : 70.404 mc / (120 mc/ab) = 587 ab

Standard totali prescritti : 587 [ab.] x 21 [mq/ab.] = 12.327 [mq]

Parcheeggi P2 minimi richiesti: Volume[mc]/40[mc/mq] > abx2,5 [mq/ab]
(D.M.1444/68)

(Art. 62 del REC) 70.404 / 40 [mq] > 587 x 2,5 [mq]

1.760 mq > 1468 mq

Verde V2 minimi richiesti : ab x (9+3) [mq/ab] = 587 x 12 = 7.044 mq

(DM1444/68)

Totale superfici prescritte V2 + P2 = 8'804 mq

Parcheeggi e verde pubblico previsti in progetto:

P2 = 1.797 mq (1.797 > 1.760)

V2 = 11.025 mq (11.025 > 7.044)

Totale superfici di progetto V2 + P2 = 12'822 mq

Parcheeggi e verde privato prescritti

Uso U1/1

La superficie edificabile è pari a 23.468 mq

P3 = 35 mq/100 mq x S.U. = 23.468 x 0,35 = mq. 8.214

di cui 15 mq/100 mq x S.U. = mq. 3.520 = di uso comune

$$V3 = 50 \text{ mq}/100 \text{ mq} \times \text{S.f.} = \text{mq. } 156'731 \times 0,50 = \text{mq. } 78'366$$

Parcheeggi a verde privato previsti

Nelle superfici di proprietà privata (U.M.I.) e condominiale sono garantiti da progetto i suddetti standard edilizi.

La verifica puntuale ed esatta sarà effettuata in sede di elaborazione dei singoli progetti edilizi per il rilascio dei Permessi di Costruire.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

La stima degli oneri di urbanizzazione presunti, redatta sulla scorta dei dati della presente lottizzazione ed impiegando l'apposito modello allegato, è pari a:

- Oneri di Urbanizzazione primaria = 1'129'322,07 Euro
- Oneri di Urbanizzazione secondaria = 1'135'725,03 Euro

AREE ED OPERE DA CEDERE AL COMUNE

Le aree da cedere al Comune sono individuate nella TAV. A2 e riguardano le strade e le due zone di verde e di parcheggio pubblico, per una superficie complessiva di $\text{mq } 22.437 + 11.025 + 1.797 = 35.259 \text{ mq}$

Il costo delle opere di urbanizzazione, da eseguire e cedere al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione, è stato valutato, in base ai progetti esecutivi.

TERMINI DI VALIDITA' DEL PIANO E TEMPI DI ATTUAZIONE

La validità del presente piano è di dieci anni dalla data della sua approvazione.

I tempi di attuazione delle opere previste dal piano sono presuntivamente così come riportati nel programma costruttivo (cronoprogramma) Elab. A7.

VIABILITA' E PARCHEGGI (TAV. C1)

STRADE

Le strade previste sono di Tipo F "Strade Locali in Ambito Urbano" (Decreto del 5/11/1/01, G.U. n. 3 del 4/01/02) come risulta dagli elaborati grafici e dalla relazione allegata.

E' consentito utilizzare gli inerti provenienti dal materiale di recupero e di effettuare la stabilizzazione della terra da rilevato con trattamento a calce.

MARCIAPIEDI

I marciapiedi, su entrambi i lati della carreggiata stradale, avranno una larghezza pari ml. 2.00 e saranno pavimentati con mattonelle in cemento pressato antisdrucchiolo.

PARCHEGGI

I parcheggi pubblici verranno pavimentati con tappeto di usura in conglomerato bituminoso e dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

RETI TECNOLOGICHE

I progetti esecutivi delle reti tecnologiche sono state concordate e progettate in accordo con gli Uffici tecnici dei Gestori.

RETE FOGNARIA

Il progetto della rete fognaria, meglio descritto nella Relazione specifica, è stato sviluppato in sintonia con l'ufficio tecnico della Multiservizi Spa (rif. Geom. Stefano Morici).

Il progetto esecutivo necessita formalmente del Parere di Accettabilità da richiedere al Gestore.

RETE IDRICA

Il progetto esecutivo della rete idrica è stato sviluppato secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico della Multiservizi Spa (rif. Geom. Maurizio Piacenza).

RETE GAS METANO

Il progetto esecutivo della rete di distribuzione gas-metano è stato sviluppato secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico della Multiservizi Spa (rif. Geom. Maurizio Piacenza).

RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Il progetto esecutivo dell'impianto di pubblica illuminazione relativo alle strade pubbliche e agli spazi verdi pubblici, è stato realizzato in accordo con Società Ancona Ambiente (rif. sig. Pieroni) e nel rispetto delle Normativa Tecnica di riferimento (CEI ed UNI) e delle prescrizioni della Legge Regionale n° 10 del 24 luglio 2002 in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso.

RETE RACCOLTA RIFIUTI E ISOLE ECOLOGICHE

In accordo con la Società Ancona Ambiente, concessionaria della raccolta dei RSU nel Comune di Ancona, si sono previste aree di raccolta per cassonetti singoli e aree da destinare ad "isole ecologiche" per la raccolta differenziata.

RETE DISTRIBUZIONE ENEL

Il progetto esecutivo per la distribuzione della energia elettrica riguarda sia le Linee di Media Tensione (MT) che quelle di Bassa Tensione (BT), e non interessa la rete di Alta Tensione (AT) che verrà interrata e che rimane oggetto della progettazione esecutiva dei Gestori Enel/Terna.

In collaborazione con il tecnico dell'ufficio "Progettazione e Lavori" dell'Enel (p.i. Giordano Caimmi) è stato analizzato lo stato di fatto che vede la presenza nell'area della lottizzazione anche di due linee di Media Tensione.

Dette linee di MT dovranno essere interrate sino alle due cabine di trasformazione da porre in opera all'interno delle aree pubbliche destinate a parcheggio secondo le indicazioni del Gestore Enel.

Dalle cabine di trasformazione si provvederà alla fornitura di energia in BT alla intera lottizzazione.

L'ufficio Progettazione e Lavori Enel provvederà direttamente alla redazione del progetto esecutivo sulla base dei dati tecnici (planimetrie, rilievi, etc...) e previsionali (utenze previste, illuminazione pubblica, etc...) già inviati dai Consorzi a partire dal ricevimento ufficiale della Convenzione Convenzione.

RETE TELEFONICA

Il progetto esecutivo della rete telefonica è stata concordata con l'ufficio Progetti della Telecom (p.i. Maurizio Pagliarini) e prevede l'interramento del cavidotto di rete al di sotto dei marciapiede.

Ancona, Marzo 2006