



COMUNE DI ANCONA

Area Urbanistica
Servizio Pianificazione Attuativa

APC 32 P.za Aldo Moro P.E.E.P.

Allegato **A**

relazione illustrativa
e relazione previsionale
di massima della spesa
data: Gennaio 2004

Assessore:	Dott. Gianni GIACCAGLIA
Direttore di Area:	Ing. Sauro MOGLIE
Resp. del procedimento:	Ing. Bruno ULISSE
Coordinatore e progettista:	Arch. Daniele MARTELLI
Progettista:	Arch. Claudio LARICE
Collaboratori:	Arch. Riccardo PANTO' Geom. Emilio MANCINELLI Geom. Roberto BARBOTTI Geom. Roberto MORESCHI
Indagine geologica:	Dott. Stefano CARDELLINI

il sindaco
Fabio STURANI

il segretario generale
Lorenzo RAMADU' MARIANI

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO
DELLA DELIBERA C.C. n.45 del 21/04/05**

COPIA CONTRODEDOTTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 1) Modalità di redazione del Piano

Il Presente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare si sviluppa sull'area del complesso edilizio parzialmente costruito compreso tra via Maestri del Lavoro e l'abitato di Passo Varano.

Tutti i manufatti realizzati sono stati realizzati in conformità al PPE del Q2/B di Montedago oggi non più vigente per decorrenza dei termini di validità.

Il complesso consiste in un edificio polifunzionale a destinazione pubblica, porzione di lastrico destinato a piazza pubblica, corpi di fabbrica parzialmente realizzati a valle in aderenza di via Maestri del Lavoro e un edificio residenziale su via Crocioni da tempo completato.

A seguito della decadenza del Piano Particolareggiato Q2/B di Montedago e alla impossibilità da parte dei proprietari del complesso di completare l'intervento, l'Amministrazione Comunale in accordo con IACP ha ritenuto opportuno di considerare l'area idonea per sviluppare un intervento di edilizia residenziale pubblica. In data il Comune di Ancona, IACP, Regione Marche e Provincia di Ancona, hanno sottoscritto un protocollo di intesa per addivenire alla stipula di un accordo di programma in variante allo strumento urbanistico vigente per la definizione e realizzazione di un programma di edilizia residenziale pubblica.

Il presente P.E.E.P. si conforma pertanto alle previsioni della variante parziale al PRG per APC 32 "P.zza Aldo Moro" adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 76 del 26/05/2003 e adottata definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n. 160 del 30/10/2003, la cui normativa viene di seguito riportata:

Usi previsti: U1/1; U1/2; U4/2; U4/5; U4/7; U4/9; U4/11; U4/12; U4/16; U4/17; U4/19; U4/20;
U4/23; U4/24.

Usi regolati: U1/1; U1/2 min.70% Su

Modalità di attuazione: Si prevede la redazione preventiva di un piano d'iniziativa pubblica.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Indice di utilizzazione territoriale – Ut = 7000 Mq./Ha.

Altezza massima – H = da stabilirsi in sede di piano attuativo

Prescrizioni specifiche:

- 1) Particolare attenzione dovrà essere posta dal punto di vista della tipologia insediativi. L'integrazione dei nuovi corpi edilizi dovrà armonizzarsi con gli edifici preesistenti, assumendo le caratteristiche di un complesso architettonico unitario;
- 2) Gli standard complessivi dell'area progetto dovranno rispettare i minimi inderogabili per le aree omogenee "B";

- 3) Gli standard per parcheggi di tipo P1,P2,P3 dovranno essere reperiti ed individuati all'interno dell'area progetto in relazione agli usi previsti;
- 4) I parcheggi di tipo P2 potranno essere realizzati su più piani; nel caso,la superficie di riferimento sarà pari a quella utilizzata sommando dei vari piani;
- 5) Gli standard dei parcheggi di tipo P2 dovranno essere previsti nella misura non inferiore a 2,5 mq/abitante (un abitante pari a 120 mc.);
- 6) La superficie da destinarsi a piazza coperta è quantificabile come standard urbanistico;
- 7) La superficie utile derivante dalla realizzazione dei parcheggi sotto la piazza è esclusa dal calcolo della superficie utile consentita;
- 8) Si prescrive una superficie permeabile di almeno il 20%;
- 9) E' consentita la realizzazione di edifici a confine con la viabilità Via Maestri del Lavoro;
- 10) In sede progettuale si ritiene necessario far redigere specifiche relazioni geologiche con indagini dirette sul terreno (prove in situ e di laboratorio) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni,finalizzata alla scelta delle fondazioni più adatte e dei pacchetti stradali da adottare per prevenire fessurazioni o cedimenti. Si ritiene necessario attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - a) la messa in opera di fondazioni profonde tipo pali attestati nella fondazione integra per almeno 4 mt.;
 - b) realizzare drenaggi superficiali e attraversanti per impedire eventuali ristagni d'acqua che potrebbero compromettere le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni,già particolarmente scadenti;
 - c) realizzare opere di contenimento con interventi in c.a. per impedire movimenti della copertura colluviale;
 - d) evitare sbancamenti e/o riporti troppo elevati,in particolare gli sbancamenti non dovranno superare un altezza superiore a mt. 3.

- 2 Caratteristiche dell'area

L'area interessata dal presente piano PEEP è localizzata sul versante Sud-Est del quartiere Q2/B di Montedago in prossimità dell'abitato di Passo Varano dal quale rimane separato per la presenza di una zona residenziale estensiva (collegata a via Crocioni) con fitta vegetazione arborea che si estende fino alla zona interessata dal presente piano. Il rapporto del Piano con l'insediamento esistente, realizzato a partire dagli inizi degli anni ottanta, è affidato essenzialmente alla realizzazione della piazza pedonale che dovrà costituire il punto di aggregazione degli abitanti del quartiere Q2/B "Ponterosso" che nella zona è del tutto mancante, e del nuovo quartiere Q2/A in corso di realizzazione. L'orientamento prevalente del versante è in direzione Sud-Est.

Per quanto riguarda le indagini geologiche e geotecniche condotte sull'area in questione , queste sono state eseguite dal Dott. Geol. Stefano Cardellini del Servizio LL.PP. di questo comune. Le stesse confermano l'idoneità dell'area all'edificazione.

- 3 Contenuti del Piano – Criteri di Progettazione

Il presente piano PEEP, redatto in conformità alle disposizioni normative dell'Art. 71 delle NTA del vigente PRG – “APC 32 Piazza Aldo Moro”, prevede, anche in considerazione della complessa articolazione delle strutture esistenti, di realizzare una consistente quota di edilizia residenziale pubblica quantificata in circa centotrenta alloggi di varie metrature sia di tipo in linea che duplex disposti in vari corpi di fabbrica e localizzati secondo le indicazioni definite nell'elaborato di progetto n. 3 “Azzonamento”. La realizzazione degli edifici si completa con quella degli spazi pubblici - piazza lastricata e una zona a verde alberato da definire meglio con una progettazione più dettagliata.

Per quanto riguarda l'organizzazione complessiva del nuovo insediamento si è stabilito di disporre gli edifici più grandi attorno alla piazza; gli altri, invece, sono localizzati nella zona più bassa dell'area, il cui accesso avviene da via Maestri del Lavoro. Questa ipotesi organizzativa, che consente un inserimento più equilibrato delle nuove costruzioni nel contesto circostante, con una zona continua di verde e percorsi pubblici, è stata resa più agevole rispetto a situazioni analoghe per entità e dimensioni degli interventi, dalla possibilità offerta sia dalle norme urbanistiche (D.M. 1444/68), sia dalle norme introdotte dalla variante al PRG per l'area in oggetto, che considerano di soddisfare alcuni standard urbanistici in misura ridotta rispetto alle dotazioni minime di legge.

- 4 Gli interventi residenziali

Gli edifici residenziali dovranno soddisfare i requisiti dettati dalle norme generali sull'edilizia residenziale pubblica e si dovranno uniformare alle norme del presente piano e a quanto indicato nell'Elaborato n. 4 “Planovolumetrico e Profili”.

- 5 Dimensionamento del Piano

APC 32 (Ut. = 7000 Mq/Ha - H.max 16,50)

Superficie Territoriale complessiva (St.)	= Mq.	23.861
Superficie Utile Lorda (SUL)	= “	16.703
Volume edificabile (V)	= Mc.	52.388
Abitanti (120 Mc/ab.)	= N.	437
Alloggi (orientativi)	= N.	131

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

Relazione Previsionale di massima della spesa (art. 30 L. 1150/42 – art. 34 L.R. 34/92)

La stima sommaria degli oneri che il comune dovrà sostenere per l'urbanizzazione delle aree comprese nel Piano è così articolata:

a) Acquisizione Area.....€ 1.456.362,14
Come risulta dagli atti di acquisizione;

a) Demolizioni:

Rampa pedonale (tratto compreso tra la piazza e il sottostante garage)

Mq. 100,00 x € 100,00€ 10.000,00

b) Opere di Urbanizzazione primaria:

N.B.: I costi delle opere sono desunti da opere analoghe già realizzate o in corso di realizzazione da parte degli Uffici Comunali preposti.

- Viabilità di Piano con sezione stradale variabile, comprensiva di fognatura, pubblica illuminazione, impianti tecnologici (Enel, Telecom, metano) tutto compreso.

Mq. 650,00 x € 100,00 =.....€ 65.000,00

c) Opere di Urbanizzazione Secondaria:

- Sistemazione della "piazza Aldo Moro"
(isolamenti vari, pavimentazione ecc.)

Mq. 2.000 x € 100,00 =.....€ 200.000,00

- Completamento Edificio-Rampa

Mq. 600 x € 350,00 =.....€ 210.000,00

- Completamento Parcheggio interrato

Mq. 1.800 x € 250,00 =.....€ 450.000,00

- Sistemazione del Verde pubblico
(Riporto di terreno nella zona scavata, inerbimenti
piantumazioni, sistemazioni, sistemazioni a terra
con materiale lapideo, arredi, illuminazione, recinzioni, ecc.).

Mq. 2.100 x € 70,00 =..... € 147.000,00

Sommano =.....€2.538.362,14

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVICOMUNE **ANCONA**

Adozione Delib. _____ C.C. _____ n. _____ del _____
 Adozione definitiva Delib. _____ C.C. _____ n. _____ del _____
 Superficie territoriale Kmq **0,0238**

PROVINCIA **ANCONA**

Approvazione Delib. _____ G.P. _____ n. _____ del _____
 Vincolo L. 1497/39 SI NO

TIPO DI STRUMENTO ATTUATIVO

Piano particolareggiato (art.13 L. 1150/42)

Piano di lottizzazione (art. 28 L. 1150/42)

Piano PEEP (L. 167/62)

Piano PIP (L. 865/71)

Piano di Recupero (L. 457/78) di iniz. privata di iniz. pubblica

X

CARATTERISTICHE

Destinazione	%	Sup. Terr. (Ha)	Sup. Fond. (Ha)	D. (mq/mq)	F. (mc/mq)
Residenziale	88				
Commerciale	12				
Direzionale					
Artig. o mista					
Industriale					
Turistica					
Ricettiva					
Sportiva					
Tec. Distrib.					
Altro					
TOTALE	100	2,38	1,60		

Destinazione	Sup. utile (mq.)	Volume (mc.)	Vani (n.)	ab/ad	Note
Residenziale	14.748	46.256		437	
Commerciale	1.955	6.132			
Direzionale					
Artig. O mista					
Industriale					
Turistica					
Ricettiva					
Sportiva					
Tec. Distrib.					
Altro					
TOTALE	16.703	52.388		437	

STANDARDS		mq/ab	mq/su	Strade ml
Verde pubblico	mq	9.000	20,59	
Parcheggi	mq	2.080	4,76	
Attrezzature collettive	mq	-	-	
TOTALE		11.080	25,35	72