



COMUNE DI ANCONA  
Area Urbanistica e Ambiente  
Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa

# PEEP

## APL 31\_LM3\_MONTESICURO

Assessore: Arch. Paolo PASQUINI  
Direttore d'Area: Ing. Sauro MOGLIE  
Dirigente del Settore: Arch. Daniele MARTELLI  
Coordinatore: Arch. Daniele MARTELLI  
Progettisti: Arch. Daniele MARTELLI  
Ing. Tommaso PIEMONTESE  
Collaboratore: Geom. Roberto MORESCHI  
Geom. Stefano GOVERNATORI  
Geom. Roberto BARBOTTI

Elaborato **7**

- Relazione illustrativa
- N.T.A.
- Relazione finanziaria
- Documentazione fotografica

Data: Ottobre 2010

Scala: 1:500

Adottato con D.C.C. n. 30 del 03/03/2011

**APPROVAZIONE**

# APL 31\_LM 3– MONTESICURO

## PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sommario:

1. Quadro Normativo
2. Descrizione dell'Area
3. Criteri di Progettazione e Caratteri Insediativi
4. Relazione Previsionale di Massima della Spesa
5. Norme Tecniche d'Attuazione
6. Dati Catastali, Stralcio Catastale, Stralcio Aerofotogrammetrico, Stralcio PRG
7. Documentazione Fotografica
8. relazione di sostenibilità ambientale L.14/2008

Elenco elaborati:

Elab. 0	Assetto urbanistico localizzazione piani attuativi APL31 LM3 – quadro unione	Scala 1: 1000
Elab. 1	Stralci ortofoto, aerofotogrammetrico catastale, PRG	Scala 1: 2000
Elab. 2	Zonizzazione	Scala 1: 500
Elab. 3	Planovolumetrico	scala 1: 500
Elab. 4	Acquisizioni	scala 1: 500
Elab. 5	Schemi tipologici e profili	Scala 1: 500/1:200
Elabb. 6a,b,c,d	Progetto del verde e parcheggi, reti tecnologiche: fognaria acque nere, fognaria acque meteoriche,irrigazione, idrica, gas, elettrica, telefonica	scala 1: 500
Elab. 7	Relazione illustrativa: N.T.A., relazione finanziaria, documentazione fotografica.	
Elab. 8	Relazione Sostenibilità Ambientale (Art. 5 L.R. 14/08) Rapporto geologico del 12/10/2010 Dott. Geol. S. Cardellini Dott. Geol. A. Nicoletti	

## QUADRO NORMATIVO

Il presente Piano P.E.E.P. riguarda un comparto residenziale di espansione all'interno dell'Area Progetto Libera sita in località Montesicuro, denominata dal P.R.G. vigente APL 31-M3: "Nuovi insediamenti nelle zone extraurbane art.70". L'attuazione degli interventi è preordinata dalla redazione di uno strumento attuativo preventivo in una delle forme previste dall'attuale normativa urbanistica.

In conformità con le previsioni del PRG e con gli indirizzi stabiliti dalle D.C.C. n.56/96 e 255/96 l'intera APL è stata organizzata procedendo nel modo seguente:

- Ripartizione del comprensorio in una zona da destinarsi ad edilizia residenziale Pubblica da attuare attraverso un P.E.E.P, accreditata del 51,5% delle volumetrie e superfici lorde di progetto, ed in una zona per interventi edilizi privati da attuare attraverso un P. di L., accreditata del 48.5% delle volumetrie e superfici lorde di progetto;
- Definizione dell'assetto urbanistico complessivo dell'intera APL per il quale è stata verificata la conformità alle norme del PRG (vedasi Tav.0);
- Redazione del presente Piano P.E.E.P. che soddisfa gli standard di legge.

Per completezza si riporta integralmente il paragrafo dell'art.70 che disciplina l'area in oggetto:

### **APL 31 – Espansioni delle frazioni**

Riguardano interventi in aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, marginali agli insediamenti frazionali esistenti e finalizzati al completamento, alla integrazione e alla riorganizzazione urbanistica degli stessi.

Usi previsti: U1/ 1, U4/ 1, U4/ 4, U4/ 16, U4/ 23, U4/ 24.

**Modalità di attuazione:** intervento urbanistico preventivo. Tali aree saranno destinate per una quota complessiva fino al 60% in termini di superficie utile ad edilizia economica e popolare da attuarsi ai sensi delle leggi 167/ 62 e 865/ 71 e successive modificazioni ed integrazioni.

Interventi sull'ambiente: AM3.

Parametri urbanistici ed edilizi:

– **Indice di Utilizzazione territoriale Ut = 2.500 mq/ha.**

– **Altezza massima H = 7,00 ml.**

**prescrizioni specifiche:**

**MONTESICURO** per l'area progetto denominata LM3 si prescrive. Un'altezza massima di 6,50 mt. L'intervento di miglioramento del tratto di strada comunale esistente che collega le due parti dell'APL 31 LM, comprese le infrastrutture a rete, costituisce onere per i soggetti attuatori e la realizzazione delle relative opere deve essere prevista nel progetto delle OOUU e negli obblighi convenzionali.

Costituiscono riferimento normativo del piano la L. n.167 del 18/04/1962, L.n865/71, L.R. n.34 del 05/08/1992 e loro successive modifiche ed integrazioni.

## DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area definita dal perimetro dell'APL 31-LM3 è localizzata nelle adiacenze del nucleo storico di Montesicuro lungo la strada di crinale che collega la Frazione con la località Aspigo. Sviluppa una superficie complessiva di mq 9575 di cui mq 3677 per costituire superficie territoriale del P.E.E.P. L'APL è strutturata in due componenti collegate dalla strada esistente che ne costituisce il sistema connettivo:

- area edificabile, collocata nel poggiolo sostanzialmente pianeggiante a sud che ospita anche la dotazione di standard per parcheggi pubblici;
- area destinata a verde per standard edilizi ed urbanistici, che si sviluppa adiacente alla strada per un lungo tratto in direzione del nucleo storico;

Tra le due aree si interpone un insediamento di residenze private della tipologia della villa suburbana, non interessata dalle previsioni dell'APL.

La St destinata al PEEP utilizzabile per l'edificazione è caratterizzata, come si è detto, da un andamento pressoché pianeggiante. La rimanente parte si adagia sulla morfologia del versante.

L'indagine geologica prevede i seguenti interventi e prescrizioni:

- Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.
- Vista la struttura geologica è necessario eseguire una indagine geofisica per la determinazione delle Vs 30 in modo da determinare correttamente la Categoria di di Sottosuolo ed evidenziare se lo stesso è soggetto ad amplificazioni sismiche;
- Dovrà essere eseguito un attento studio idrogeologico particolarmente mirato alla individuazione di falda acquifera;
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda;

- Dovrà essere progettato un intervento di stabilizzazione della scarpata che perimetra l'area nel lato Ovestt eseguendo appropriate indagini.
- Realizzare sbancamenti non maggiori di 2 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.
- Non da ultimo, progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli eventuali interrati tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

## CRITERI DI PROGETTAZIONE, CARATTERI INSEDIATIVI

La frazione di Montesicuro esprime un nucleo storico consolidato, ben conservato su un sito verosimilmente abitato in età preistorica/protostorica. Secondo alcuni studiosi infatti, il sito appartiene ad un sistema di gradine (città o siti fortificate/i) collocate lungo circonferenze concentriche rispetto al Monte Conero, da sempre “emergenza” naturale di riferimento per le migrazioni di uomini ed animali. Nel sistema insediativo territoriale appena descritto, Montesicuro appartiene alla fascia intermedia compresa tra le gradine del Poggio e di Massignano ad esempio, e quelle collocate nei primi contrafforti dell’apennino in direzione del monte S. Vicino. Le gradine (vedasi fig 1), sono in buona sostanza collinette con un pianoro sommitale realizzate presuntivamente per scopi rituali.



Fig.1

Il nucleo storico attuale, contenuto sostanzialmente entro il tracciato delle mura delle quali rimane traccia, conferma la originaria vocazione del luogo “fortificato” anche se poi riconvertito a fini abitativi. All’interno della cinta si sviluppano nel borgo stradine, piazze il cui margine è costituito

prevalentemente da tipologie in linea basse e a corte anche aperta con giardino intercluso. Permangono i caratteri insediativi originali (fig.2.a e 2.b)

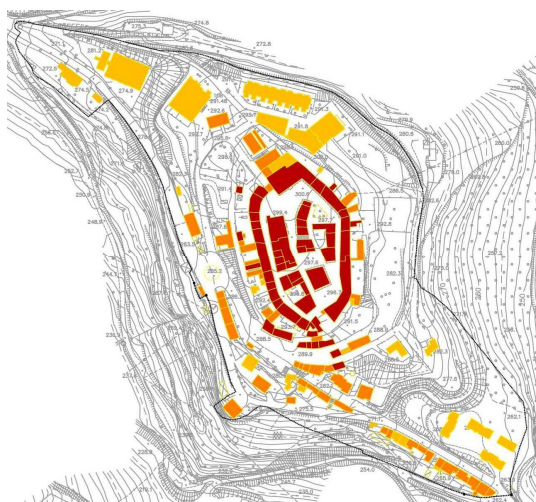


Fig 2ª

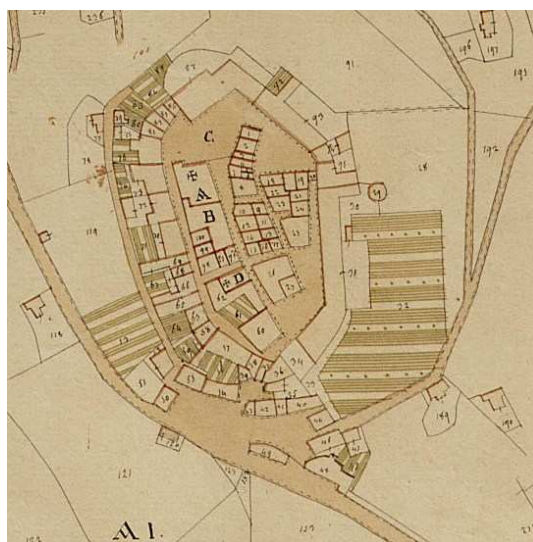


Fig.2b

Il rapporto con l'orografia del terreno e la rete delle comunicazioni della località, esprime una ricorrente e permanente caratteristica del paesaggio marchigiano contrappuntato da piccoli insediamenti di grande qualità, posti in posizione emergente lungo crinali e vie di comunicazione che tracciano, nel tempo, le direttrici di sviluppo edilizio ed urbanistico e del superamento della città murata. Le torri campanarie e dell'acqua che svettano oltre il colmo dei tetti e distinguibili a grande distanza per dimensione e forma, danno la posizione e stabiliscono gerarchie di lettura del paesaggio. (Fig.3)



Fig.3

Oltre la città murata si addensano giardini, orti, addizioni utilitarie che con il tempo diventano sempre più consistenti connotando l'espansione prossima, comunque misurata e contenuta al punto da mantenere per riconoscerle, le valenze paesaggistiche e l'identità insediativa.

Montesicuro è oggi una delle 12 frazioni disseminate nel territorio comunale di Ancona, di cui sette sono collocate ad ovest dello sviluppo urbano (tra cui



Montesicuro), mentre le restanti 5, a est, rientrano nel Parco Regionale del Conero.

La frazione dista circa 7,5 Km dal centro della città di Ancona, si trova ad un'altezza di 300 metri sul livello del mare, sulla sommità di un crinale che si estende parallelo alla linea di costa, ed è compreso tra il fiume Aspicio a sud e il fosso Molino a nord-nordest.

La Frazione è prossima agli assi viari di alto scorrimento, in particolare la A-14 la SS-16 e alla strada provinciale Sirolo-Senigallia, ed è raggiungibile da una strada urbana che dal quartiere Pinocchio attraversa la frazione di Sappanico, raggiunge la frazione dell'Aspicio e si ricollega alla viabilità principale. (fig.4)

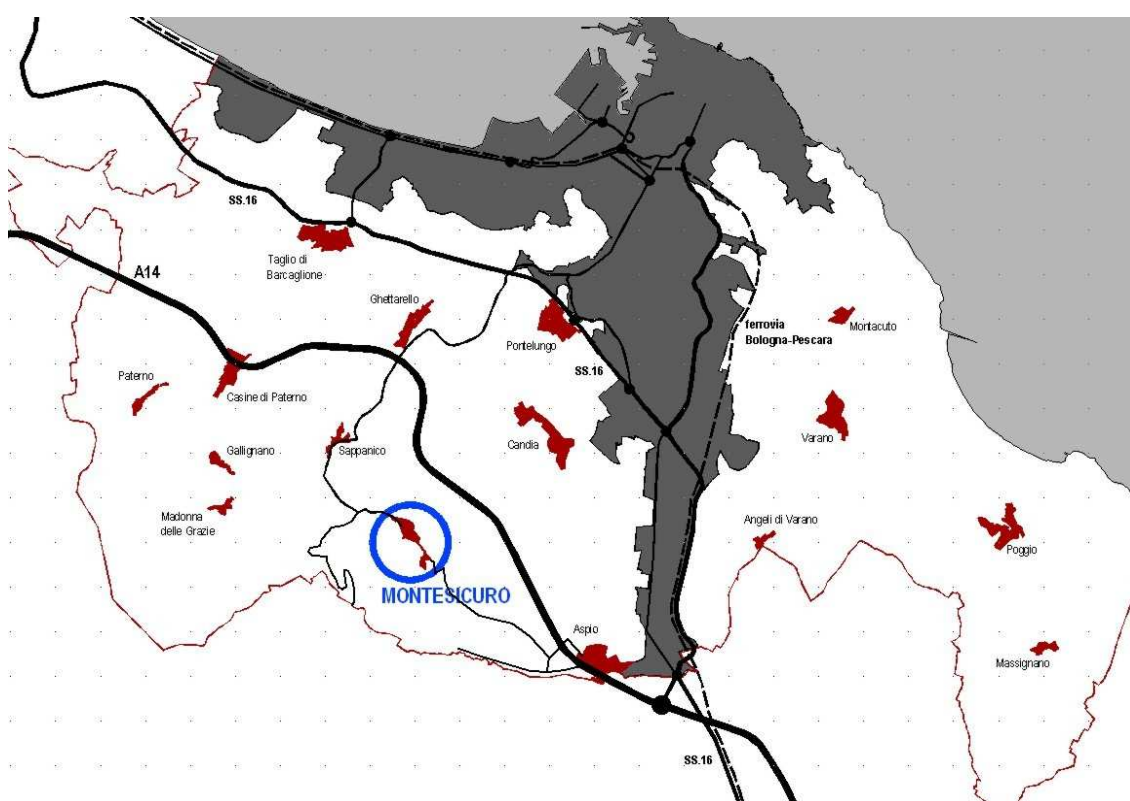
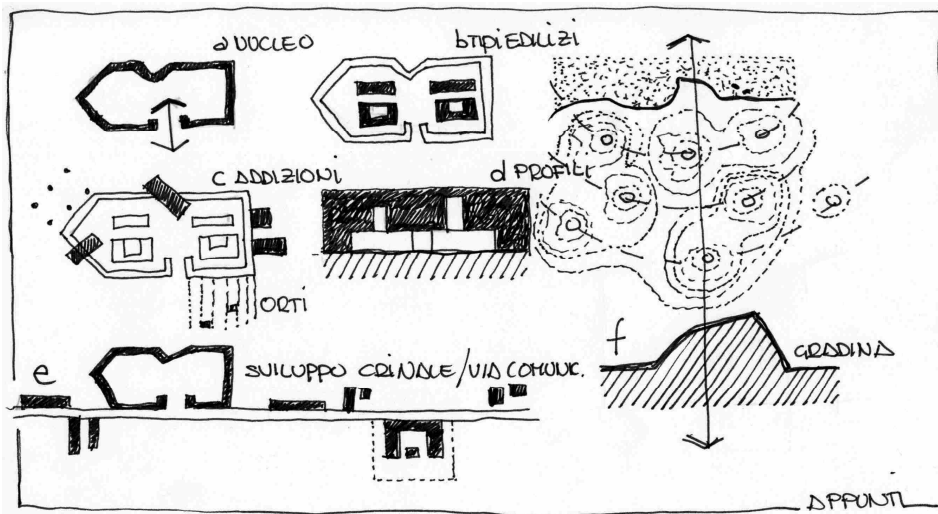


Fig.4

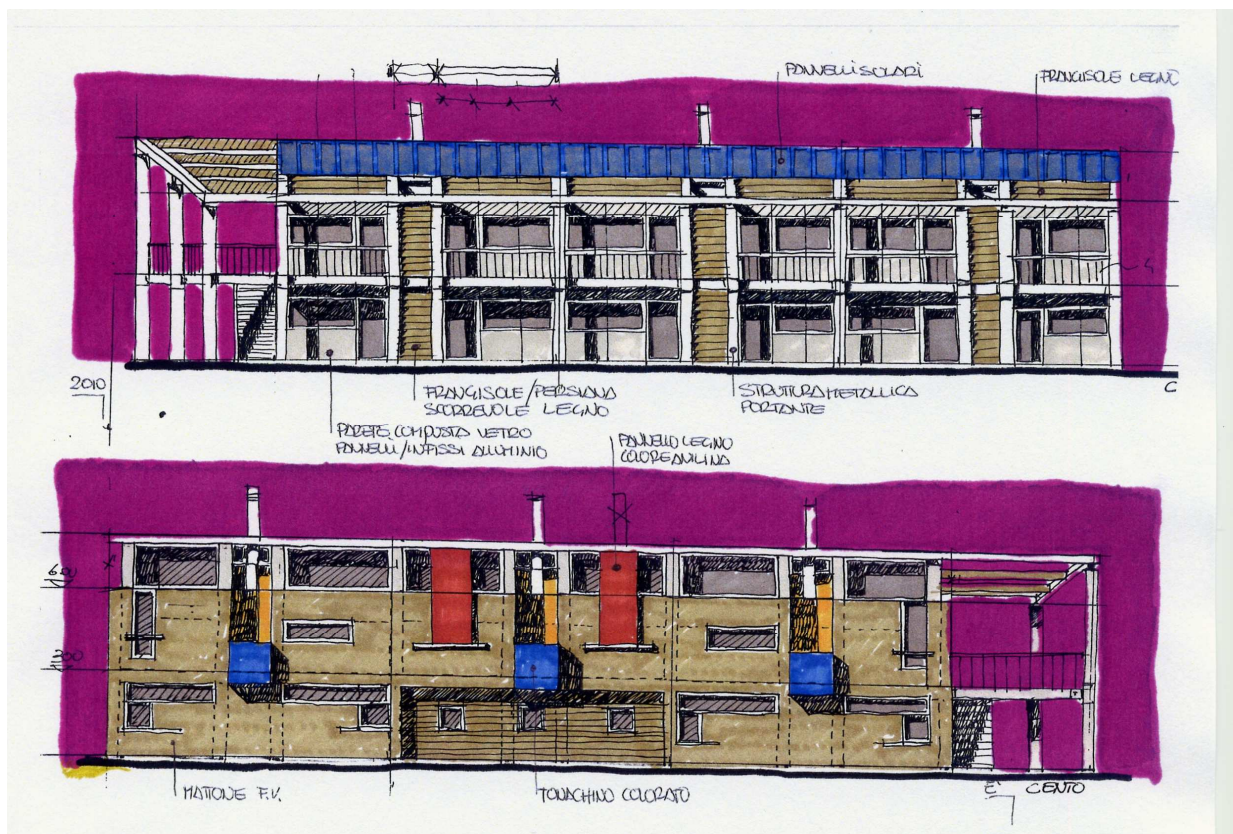
Da queste ed analoghe considerazioni discendono i criteri di progettazione e i caratteri insediativi e tipologici dell'APL che in sintesi sono (vedi fig.5):

- insediamento a corte aperta sulla vallata
- tipologie edilizie in linea a schiera (PDL) e in linea a ringhiera (PEEP) per la residenza e a torre per le attività comuni;
- giardini privati all'esterno della corona edificata, alcuni con specifica utilizzo ad orto verso valle;

- collocazione dell'insediamento tangente alle vie di comunicazione che possono essere riassunte nei seguenti ideogrammi (fig.7)



Questi criteri sono stati arricchiti poi dalla introduzione di alcune componenti di sostenibilità ambientale come i sistemi solari attivi sulle coperture del PEEP, sistemi solari passivi per qualificare gli involucri.



Sul piano quantitativo, la tabella seguente riassume le principali informazioni sull'intervento di dimensioni molto contenute.

<b>PRG</b>		<b>TOTALE</b>	<b>PROGETTO</b>		
			<b>PdiL 48,5%</b>	<b>PEEP 51,5%</b>	<b>TOTALE</b>
<b>St</b>	[mq]	9575*	5898	3677	9575*
<b>Ut</b>	[mq/mq]	0,25*	-	-	0,25*
<b>Su totale</b>	[mq]	2393,7*	1160,9	1232,8*	2393,7*
<b>Su esistente</b>			222,38		
<b>V</b>	[mc]	7181***	3483***	3698***	7181***
<b>Abitanti</b>		60	29	31	60
<b>H max</b>	[m]	6,50*	6,50*	6,50*	6,50*
<b>P2 art.62 R.E.</b>	[mq]	180**	88	93	181**
<b>V2</b>	[mq]	720**	2087	564	2651**
<b>Standard</b>	[mq]	1260**	2175	657	2832**
<hr/>					
<b>P3 tot</b>	[mq]	838**	478***	506***	984**
<b>P3 com</b>	[mq]	359**	208***	192***	400**
<b>P3 priv</b>	[mq]	479**	270***	114***	584**
<b>Sf</b>	[mq]		3520	3020	6540
<b>V3</b>	[mq]	50% Sf**	1800***	1515***	3315**

\* dati di PRG – valori massimi ammessi

\*\* valori minimi

\*\*\* valori indicativi, i valori definitivi conformi al PRG saranno accertati in sede di rilascio dei permessi di costruire.

Le quantità di PRG che precedono sono determinate nel modo seguente.

#### **a. APL 31 LM3 MONTESICURO**

##### **-dati dimensionali**

St = 9.575 mq

Ut = 0,25 mq/mq

Su totale = 2.393,7 mq (9.575 mq x 0,25 mq/mq)

Su esistente = 222,38

V = 7.181 mc (2.393,7 mq x 3 ml)

Ab = 60 (7.181 mc / 120 mc/ab)

##### **-standard**

Totale = 1.260 mq (21 mq/ab x 60 ab) dotazione minima

##### **-dotazione di parcheggi P2 art. 62 del R.E.C.**

P2 = 180 mq (7.181 mc / 40 mc/mq)

##### **-verde pubblico**

V2 = 720 mq (12 mq/ab x 60 ab)

**-parcheggi e verde privato**

(P3 = Su mq x 35 mq / 100 mq, di cui: Su mq x 15 mq / 100 mq ad uso comune)

(V3 = Sf mq x 50 mq / 100 mq)

P3 = 838 mq	(2.393,7 mq x 0,35)	(complessivi)
P3 = 359 mq	(2.393,7 mq x 0.15)	(uso comune)
P3 = 479 mq	(2.393,7 mq x 0.20)	(privati)

**-verde privato**

V3 = (Sf/2) (verde privato)

Verde permeabile

**-altezza max**

H max = 6,5 ml

**a. PEEP - APL 31 LM3 MONTESICURO (dotazione standard)**

Su = 1.232,8 mq (9.575 mq x 0,25 mq/mq x 51,5%)

V = 3.698 mc (1.232,8 mq x 3 ml)

Ab = 31 (3.698 mc / 120 mc/ab)

-standard Totale = 651 mq(21 mq/ab x 31 ab) dotazione minima

**-dotazione di parcheggi P2 art. 62 del R.E.C.**

P2 = 92 mq (3.698 mc / 40 mc/mq)

**-verde pubblico**

V2 = 372 mq (12 mq/ab x 31 ab)

**-parcheggi e verde privato**

(P3 = Su mq x 35 mq / 100 mq, di cui: Su mq x 15 mq / 100 mq ad uso comune)

(V3 = Sf mq x 50 mq / 100 mq)

P3 = 432 mq	(1.232,8 mq x 0.35)	(complessivi)
P3 = 185 mq	(1.232,8 mq x 0.15)	(uso comune)
P3 = 247 mq	(1.232,8 mq x 0.20)	(privati)

**-verde privato**

V3 = (Sf/2)  
Verde permeabile (verde privato)

**-altezza max**

H max = 6,5 ml

## RELAZIONE PREVISIONALE DI MASSIMA DELLA SPESA

La stima sommaria degli oneri che il Comune dovrà sostenere per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree comprese nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) dell'APL31\_LM3 della Frazione di Montesicuro è così articolata:

### 1. **ACQUISIZIONE AREE** (stabilito ai sensi dell'art. 5 bis della L. 359/92)

- Costo medio al metro quadrato 48,00 €/mq
- Superficie complessiva: 3.677 mq
- Indennità di esproprio: 48,00 [€/mq] x 3.677 [mq] ≅ **176.496,00 €**

### 2. **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

2.1 *Realizzazione dei parcheggi pubblici, comprensivi delle relative opere d'arte (fognatura, illuminazione, alberature e segnaletica orizzontale).*

- Costo medio al metro quadro: 70,00 €/mq
- Superficie complessiva: 93 mq
- Costo presunto: 70,00 [€/mq] x 93 [mq] ≅ 6.150,00 €

2.2 *Realizzazione del verde pubblico, comprensivi delle relative opere d'arte (inerbimento, alberature, percorsi pedonali, illuminazione ed arredi).*

- Costo medio al metro quadro: 30,00 €/mq
- Superficie complessiva 564 mq
- Costo presunto: 30,00 [€/mq] x 564 [mq] ≅ 16.920,00 €

**Totale delle opere di urbanizzazione 23.070,00 €**

(I costi delle suddette opere sono desunti da opere analoghe già realizzate o in corso di realizzazione da parte degli Uffici Comunali preposti).

### **CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

if = volume/SF = 3698 : 3020 = 1,22

Oneri primaria	€.	12,11	x	3.698	=	€.	44782,78
Oneri secondaria	€.	12,19	x	3.698	=	€.	<u>45.078,62</u>
<b>Totale oneri</b>	<b>€.</b>					<b>89.861,40</b>	

Il costo delle OO.UU. (€.

## INCIDENZA DEL COSTO DI ACQUISIZIONE E DI URBANIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AD ERP SUL VALORE DI OGNI ALLOGGIO

- Prezzo provvisorio di cessione dell'area:  
 $176.496,00 \text{ [€]} / 3.698 \text{ [mc]} \cong \mathbf{47,73 \text{ €/mc}}$
- Incidenza provvisoria costi opere di urbanizzazione:  
 $23.070,00 \text{ [€]} / 3.698 \text{ [mc]} \cong \mathbf{6,24 \text{ €/mc}}$
- Incidenza provvisoria di cessione area e costi opere di urbanizzazione:  
 $199.566,00 \text{ [€]} / 3.698 \text{ [mc]} \cong \mathbf{53,97 \text{ €/mc}}$

### INCIDENZA DEL COSTO PER ALLOGGIO ERP

$199.566,00 \text{ [€]} / 12 \text{ [n°alloggi]} \cong \mathbf{16.630,50 \text{ €/alloggio}}$

## VERIFICA FATTIBILITA' RELATIVA ALL'ATTUAZIONE DEL PEEP DELL'APL31 M3 MONTESICURO

### Dati:

<b>St territoriale (mq)</b>	3.677,00
<b>Sul utile lorda (mq)</b>	1.232,80
<b>V volume (mc)</b>	3.698,00
	€

<b>Costo presunto x acquisizione area</b>	176.496,00
<b>Costo presunto x opere urbanizzazioni</b>	23.070,00
<b>Costo totale presunto</b>	<b>199.566,00</b>

€/mc

<b>Prezzo presunto di cessione x area</b>	47,73
<b>Prezzo presunto di cessione x opere urbanizzazioni e bonifica idrogeologica</b>	6,24
<b>Prezzo totale presunto</b>	53,97

<b>Costo corrente di realizzazione</b>	€/mq
valore minimo	1.473,92
valore massimo = valore minimo x 1,5 (1)	2.210,88

<b>Costo max</b> (oneri urbanizzazione + acquisizione area) (2)	€/mq
valore minimo	368,48
valore massimo = valore minimo x 1,5 (1)	552,72

<b>Superficie complessiva</b> (Sc = Su utile netta residenziale fuori terra + 60% Snr calpestabile non residenziale)	mq
<b>Su utile netta</b> = 85% x <b>Sul utile lorda</b> (3)	1.047,88
<b>Snr calpestabile non residenziale</b> = 90% x <b>Su utile netta</b> (4)	943,09
<b>Sc complessiva</b>	1.613,74

<b>Verifica somma complessiva sopportabile</b> (Sc x Costo max)	€
valore minimo	<b>594.629,15</b>
valore massimo = valore minimo x 1,5 (1)	<b>891.943,72</b>

### Note:

- (1) - Incremento massimo stabilito dalla Regione Marche con Regolamento n°14/83
- (2) - Tale costo, relativo alla Sc=superficie complessiva, deve essere al più pari al 25% del costo di realizzazione
- (3) - La **Su utile netta** è pari alla **Sul utile lorda** decurtata del 15% (muri, scale, ascensori, ...)
- (4) - 90% = 45% per accessori (cantine, scale, porticati, balconi ...) + 45% per parcheggi (autorimesse singole e comuni, spazi di manovra ..)

**DATI CATASTALI, STRALCIO CATASTALE, STRALCIO  
AEREOFOTOGRAMMETRICO, STRALCIO PRG**

PROPRIETARI	Foglio	Particella	Standards e Superf. Fond.
*	132	17 parte	865,5
*	132	18 parte	217,5
*	132	28 parte	553
*	132	29 parte	2041
Tot. Sup. cat.			<b>3677</b>

**\* Ai sensi del D.Lgs. 30 Giugno 2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i nominativi dei proprietari sono conservati agli atti presso il Settore Pianificazione Attuativa.**



## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - Oggetto**

Il PEEP ha per oggetto la disciplina dell'assetto urbanistico e delle trasformazioni di una parte dell'area individuata dal PRG vigente APL31-LM3

Il PEEP discende da un disegno urbanistico complessivo dell'APL, che è disciplinata per la restante parte da un P. di L..

### **Art. 2 - Elaborati**

Elab. 0	Assetto urbanistico localizzazione piani attuativi APL31 LM3– quadro unione	Scala 1: 1000
Elab. 1	Stralci ortofoto, aerofotogrammetrico catastale, PRG	Scala 1: 2000
Elab. 2	Zonizzazione	Scala 1: 500
Elab. 3	Planovolumetrico	scala 1: 500
Elab. 4	Acquisizioni	scala 1: 500
Elab. 5	Schemi tipologici e profili	Scala 1: 500/1:200
Elabb. 6a,b,c,d	Progetto del verde e parcheggi, reti tecnologiche: fognaria acque nere, fognaria acque meteoriche,irrigazione, idrica, gas, elettrica, telefonica	scala 1: 500
Elab. 7	Relazione illustrativa: N.T.A., relazione finanziaria, documentazione fotografica.	
Elab. 8	Relazione Sostenibilità Ambientale (Art. 5 L.R. 14/08) Rapporto geologico del 10/12/2010 Dott. Geol. S. Cardellini Dott. Geol. A. Nicoletti	

### **Art. 3 - Contenuto**

Le aree comprese nel piano sono distinte secondo la loro destinazione come segue:

- aree destinate all'edificazione residenziale costituita da comparti di ERP da attuarsi mediante assegnazione a soggetti in possesso dei requisiti di legge, secondo le procedure di cui alle leggi e regolamenti vigenti in materia di edilizia economico popolare.
- Aree necessarie per soddisfare gli standard urbanistici (D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e s.m.i.) così suddivise – aree per verde pubblico attrezzato (V2) e aree per parcheggi pubblici (P2)

#### **Art. 4 - modalità d'attuazione**

Il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto mediante il rilascio del relativo permesso di costruire ai vari soggetti attuatori da parte dell'A.C..

Ai progetti, all'appalto ed alla esecuzione dei lavori attinenti le opere pubbliche previste dal piano, provvederà l'A.C. subordinatamente all'inserimento del PEEP nel programma di cui all'art.38 della L.865/71 e delle opere nel piano degli investimenti delle OO.PP..

In alternativa, alla esecuzione dei lavori delle OOPP, potranno provvedere i soggetti attuatori, a scomputo degli oneri, secondo un programma costruttivo da predisporre a cura dell'A.C. in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, e secondo un progetto edilizio da approvare da parte della A.C. Per quanto non espressamente precisato, valgono le procedure e norme vigenti relativamente alle opere a scomputo.

#### **Art. 5 - utilizzazione del suolo**

##### **5.1. aree destinate ad edilizia residenziale**

Il piano prevede un unico lotto edificabile per il quale sono indicati (**Tav.2 - Zonizzazione**):

- **Superficie fondiaria Sf**
- **Superficie utile lorda SUL**
- **Verde privato permeabile V3**
- Il progetto edilizio da presentare per il rilascio del permesso di costruire, dovrà interessare l'intero lotto e sarà redatto nel rispetto delle prescrizioni previste nella **Tav.2 – Zonizzazione** e delle presenti n.t.a. e utilizzando i suggerimenti planovolumetrici e tipologici di cui alla Tav. 3 – Planovolumetrico e alla Tav. 5 – Schemi tipologici e profili: lo schema a ringhiera ed il planovolumetrica sono prescrittivi, mentre i caratteri distributivi ed il taglio degli alloggi indicativi. Gli edifici dovranno essere necessariamente collocati all'interno delle zone specificamente individuate nella **Tav.2 - Zonizzazione** con la denominazione "**sedime dell'edificato**". Il progetto edilizio dovrà comprendere le sistemazioni esterne estese a tutto il lotto. Il verde privato collocato ad ovest verso la valle, sarà utilizzato per la coltivazione di orti a proprietà indivisa, da assegnare con regolamento interno agli assegnatari degli alloggi ERP.

**5.2. aree destinate ad attrezzature pubbliche.** Le caratteristiche degli interventi relativi alle aree destinate a verde pubblico attrezzato, quelle a parcheggio pubblico e quelle per attività di interesse comune, per quanto riguarda la scelta dei materiali e la qualità delle finiture, dovranno conformarsi alle prescrizioni di cui all'articolo 7 delle presenti n.t.a. Esse sono:

- aree per parcheggi
- area a verde

#### **Art. 6 – parametri urbanistici ed edilizi**

- Altezza massima dei fabbricati ml 6.50
- Distanza minima dalle strade come previsto negli elaborati grafici;
- Distanza minima dai confini ml 5,0. E' possibile costruire a distanza inferiore secondo quanto stabilito dall'art. 9 punto a delle nta del PRG vigente;
- Distanza minima tra i fabbricati ml 10,0;
- Parcheggi privati ed autorimesse 35% SUL di cui 15% ad uso comune collocati all'esterno degli edifici;
- Verde privato o condominiale  $V3 = 50\% Sf$ .
- Permeabilità 50% Sf

Gli edifici residenziali dovranno comunque risultare conformi alle caratteristiche tecniche prescritte dagli articoli 16 e 43 della L.457/'78 e successive modifiche ed integrazioni e dalle altre norme che disciplinano le tipologie edilizie e di alloggio realizzate in regime di edilizia economico popolare, con particolare riguardo ai limiti massimi della superficie utile e del rapporto tra superficie utile e non residenziale.

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri e le modalità di misurazione delle altezze e delle distanze, si rinvia alle NTA del PRG vigente ed al REC.

#### **Art. 7 – disposizioni particolari**

##### **7.1. finiture esterne degli edifici e manufatti.**

Le pareti esterne saranno realizzate in mattoni faccia vista ad esclusione del formato doppio UNI sulle pareti a nord, est e ovest. Mentre a sud saranno realizzate con pareti in alluminio elettro colorato con specchiature prevalentemente trasparenti ed opache termoisolanti. La copertura sarà utilizzata per collocare sistemi solari attivi, mentre gli involucri per quanto

possibile, i sistemi solari passivi (serra, serra addossata, muro trombe ecc...) Il sistema a ballatoio avrà la copertura a frangisole in alluminio elettrocolorato o con la finitura delle schermature, le schermature oscuranti in legno naturale verniciato con colori fondamentali a base all'anilina, i muri di sostegno saranno di altezza non superiore a 1,00 metro, le recinzioni saranno realizzate di pietra listata o in muratura faccia vista anche con blocchi doppio UNI, gli infissi non esposti a sud saranno in legno rifinito con colori all'anilina o alluminio elettrocolorato, le essenze da impiantare nelle zone destinate a verde pubblico o privato dovranno essere scelte tra quelle autoctone evitando le specie infestanti. I progetti edilizi includeranno il progetto del verde privato, impiegando esclusivamente essenze arboree e arbustive autoctone.

### ***7.2. disposizioni generali***

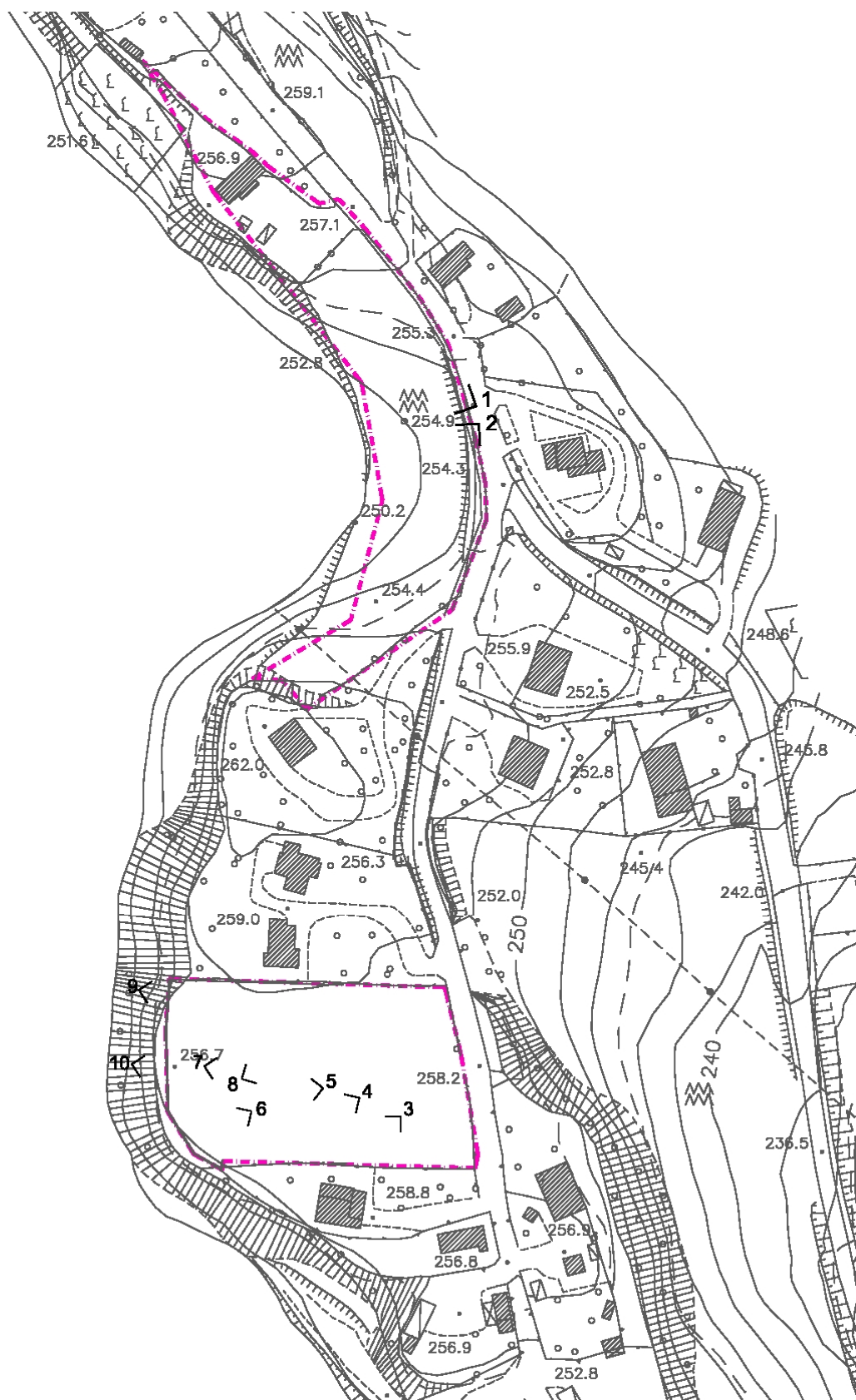
- In caso di discordanza tra tavole grafiche e le presenti norme, prevalgono le previsioni di quest'ultime;
- Il contenuto delle tavole è complementare alle presenti norme;
- È fatto obbligo ai soggetti attuatori delle incombenze previste dalle L.R. 7/'85 e L.R.8/'87 in materia di salvaguardia della flora marchigiana;
- È fatto obbligo ai soggetti attuatori di attuare gli eventuali interventi necessari AM3 di cui all'art.13 delle NTA del PRG.

### ***7.3. disposizioni particolari***

- È fatto obbligo di rispettare le prescrizioni contenute nella relazione geologica relativa al Piano PEEP dell'APL31 LM3 di Montesicuro del Dott.S. Cardellini e del Dott. A. Nicoletti del 12/10/2010 che si intendono qui riportate, come parte integrante, alle presenti N.T.A. (All. 1). Tali prescrizioni assumono carattere vincolante ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire.
- Le prescrizioni contenute nel parere ai sensi dell'art. 89 del DRP 380/2001 (ex art.13 L.64/'74) sono cogenti ai fini dell'edificazione dell'area e si allegano, come parte integranti, alle presenti N.T.A. Tali prescrizioni assumono carattere vincolante ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire.

- Preventivamente all'attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di rispettare le prescrizioni e/o le condizioni e gli accorgimenti o provvedimenti contenuti nel parere della ASUR Marche 7 – Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica che si allegano, come parte integranti, alle presenti N.T.A.
- Preventivamente all'attuazione degli interventi, ricorre l'obbligo di accertare le prescrizioni eventualmente contenute nei pareri rilasciati dai vari Enti competenti.
- È fatto obbligo al soggetto attuatore che realizza le opere a scomputo degli oneri, di sostenere tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico V2 e a sostenere tutte le cure colturali per almeno 3 (tre) anni a partire dall'atto di presa in consegna dell'opera, inserendo in tali interventi il taglio dell'erba, il controllo della vegetazione infestante, il risarcimento delle fallanze, le irrigazioni di soccorso, le potature e quant'altro necessario per assicurare un verde perfettamente attecchito e rigoglioso.  
Il cronoprogramma dell'intervento dovrà prevedere la realizzazione del verde pubblico come primo evento.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



***Punti di vista fotografici***



**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**





**Foto 5**



**Foto 6**



**Foto 7**



**Foto 8**



**Foto 9**



**Foto 10**

## **CONCLUSIONI**

L'area oggetto di indagine si inquadra alla sommità del versante ove risiede l'abitato di Montesicuro, ed è ubicata poco a valle dell'abitato principale in direzione S-E lungo la strada Comunale che scende verso la Fraz. Aspigo. Detta area urbanisticamente è inserita nell'APL 31 LM 3 di Montesicuro ed ora è interessata da un intervento PEEP.

In relazione alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e stratigrafiche dei terreni dell'area in esame si ritiene fattibile la variante con le seguenti prescrizioni:

1. Si ritiene necessario in sede progettuale di far redigere, specifiche relazioni geologico-tecniche con indagini dirette su terreno, (prove in situ e di laboratorio, verifiche di stabilità del versante, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzati alla scelta delle fondazioni più adatte e le opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e NTC di cui al D.M. 14/01/2008.
2. Vista la struttura geologica è necessario eseguire una indagine geofisica per la determinazione delle Vs 30 in modo da determinare correttamente la Categoria di di Sottosuolo ed evidenziare se lo stesso è soggetto ad amplificazioni sismiche;
3. Dovrà essere eseguito un attento studio idrogeologico particolarmente mirato alla individuazione di falda acquifera;
4. Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato e analisi della variazione della falda;
5. Dovrà essere progettato un intervento di stabilizzazione della scarpata che perimetra l'area nel lato Ovestt eseguendo appropriate indagini.
6. Realizzare sbancamenti non maggiori di 2 m. e per gli stessi progettare opere di contenimento in c.a. ed evitare di lasciarli aperti sotto l'azione degli agenti atmosferici specialmente durante le stagioni precipitose, evitando tassativamente riporti nelle aree circostanti.
7. Non da ultimo, progettare gli interventi di costruzione e di sbancamento dei terreni per gli eventuali interrati tenendo conto della presenza di costruzioni limitrofe evitando abbassamenti di falda con conseguenti decompressioni dei terreni argillosi intercettati e quindi possibili danni o lesioni alle strutture edificate all'intorno.

Ancona, 12.10.2010

Dr. Geol. Stefano Cardellini

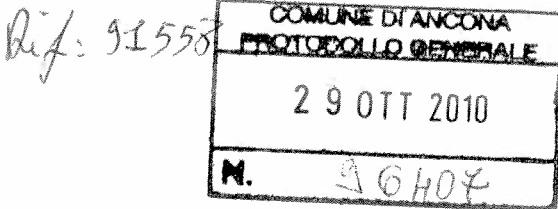
VI.2



Dipartimento di Prevenzione  
Servizio Igiene e Sanità Pubblica

Prot. n. 45123

Ancona, li 25 OTT. 2010



All'Area Urbanistica, Edilizia e Ambiente  
Servizio Pianificazione Urbanistica Attuativa  
Comune di ANCONA

oggetto: progetto per piano di edilizia economica popolare APL 31 M 3 Montesicuro  
Ditta: Comune di Ancona

In riferimento alla Vostra richiesta del 19/10/10 si è proceduto all'esame degli elaborati trasmessi.

Si esprime pertanto parere favorevole alle seguenti condizioni:

- che vengano preventivamente individuate e caratterizzate le aree potenzialmente inquinate, prevedendo opere di bonifica delle aree stesse al fine di eliminare situazioni di pericolo o di disagio per la popolazione eventualmente esposta e garantendo comunque lo sviluppo e la tutela delle zone protette, del verde pubblico e privato;
- che venga rispettato l'allegato 3 della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee acquedottistiche di progetto;
- che venga rispettato l'allegato 4 della D.C.M. 4/2/77 relativamente alle modalità costruttive delle linee fognarie di progetto;
- che venga rispettato il D.P.C.M. 8/7/03 relativamente alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti;
- che venga rispettato il D.L.vo n.152 del 3/4/06 parte 3<sup>^</sup> - sez. 2<sup>^</sup> - titolo 3<sup>^</sup> - cap.III relativamente allo smaltimento delle acque reflue.

Si rammenta che lo scrivente Servizio laddove previsto, provvederà come di norma, all'esame particolareggiato dei progetti dei singoli edifici trasmessi da codesta Amministrazione.

Si ravvede inoltre la necessità di garantire sempre la disponibilità di acqua di buona qualità in quantità sufficienti per usi potabili (circa 200 litri/die per abitante) continuativamente nell'arco della giornata e dell'anno. A tal scopo si raccomanda l'installazione di apparecchiature per il risparmio di consumi, l'utilizzo di acqua di qualità differente in funzione degli usi, la previsione del riutilizzo di acqua di pioggia per uso compatibile, la diversificazione delle reti (usi potabili e non).

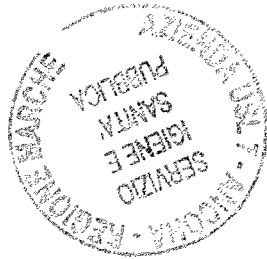
Appare peraltro opportuno che vengano adottati accorgimenti o provvedimenti atti a:

- promuovere l'utilizzo di asfalti drenanti fonoassorbenti e l'utilizzo di arredi urbani e zone filtro finalizzati all'attenuazione del rumore da traffico;
- promuovere l'utilizzo di materiali edilizi fonoisolanti per aumentare l'isolamento acustico delle facciate degli edifici di nuova realizzazione.

Relativamente alla gestione dei rifiuti solidi, si ritiene, altresì opportuno:

- garantire la popolazione dal rischio infettivo diretto (trasporto eolico di materiale contaminato.....) e indiretto (trasporto per mezzo di veicoli e vettori di materiale infettante, ecc....) e da quello chimico;
- evitare condizioni di disagio olfattivo e visivo (es. isole ecologiche "a scomparsa", ecc.).

Distinti saluti



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
IGIENE E SANITA' PUBBLICA  
(Dott. Mauro Verna)

Il Responsabile del procedimento  
Geom. Gianluca Rocchetti  
Tel. 071/8705565 fax 071/8705544



**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**  
**del 03/12/2010 n. 267**

**DIPARTIMENTO III – GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO I - URBANISTICA**  
**U.O. PARERI GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI**

**Oggetto: Art. 13 L. 02/02/1974 n. 64 - Parere di compatibilità geomorfologica - Comune di Ancona - Piano di edilizia economica e popolare APL 31M3 Montesicuro - Parere favorevole.**

**Destinatari**

- Ragioneria
- Dipartimento III – Servizio I - Urbanistica

Ancona,  
03/12/10

Il Dirigente del Servizio  
(Dott. Arch. Sergio Bugatti)



## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

### VISTI:

- la nota del Comune di Ancona prot. n. 91555 del 19/10/2010, pervenuta in data 19/10/2010 e acquisita agli atti della scrivente Unità Operativa con prot. n. 91347 del 20/10/2010, con la quale si chiede al Servizio Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona il parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/1974 relativamente al Piano di edilizia economica e popolare APL 31M3 Montesicuro;

- la documentazione di progetto a firma del Dirigente del Settore Pianificazione urbanistica attuativa del Comune di Ancona Dott. Arch. Daniele Martelli nonché le analisi geotematiche prodotte dal co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini datate 12/10/2010;

### CONSIDERATO che:

- il piano attuativo non interferisce con dissesti idrogeologici censiti negli elaborati del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.C.R. 116/04 (Suppl.5 B.U.R. 15 del 13/02/04);

- il co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini, dopo aver effettuato la recensione delle cartografie geologiche e geomorfologiche comunali, esclude che il piano attuativo interferisca con dissesti idrogeologici censiti negli elaborati delle analisi geomorfologiche di PRG -1990 (Università degli studi di Ancona);

- le analisi geotematiche predisposte dal co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini, disponendo le prescrizioni che possono condizionare l'attuazione del piano, giudicano fattibile il piano attuativo in rapporto all'assetto geologico del sito;

- la progettazione delle opere di fondazione e sostegno in rapporto ai requisiti geomeccanici potrà essere affrontata definitivamente in fase di denuncia dei lavori e comunque preventivamente alla loro realizzazione;

RITENUTO, pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto e fatte salve le prescrizioni del co-Progettista, di poter esprimere con il presente provvedimento *parere favorevole*, nei riguardi della "compatibilità geomorfologica";

### VISTI:

- la L.R. n. 13/1999, art. 16, comma 1, lettera o), che conferisce alla Provincia le funzioni riguardanti i provvedimenti di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, dunque inclusi i pareri di compatibilità geomorfologica delle previsioni urbanistiche (art. 13);

- l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

## DETERMINA

- I. Di esprimere, fatte salve le prescrizioni del co-Progettista, *parere favorevole*, nei riguardi della "compatibilità geomorfologica" ai sensi dell'art. 13 L. 64/1974, in merito alla richiesta avanzata dal Comune di Ancona relativa al Piano di edilizia economica e popolare APL 31M3 Montesicuro, pervenuta il 19/10/2010 e acquisita al ns. prot. n. 91347 del 20/10/2010.  
Le prescrizioni del co-Progettista Dott. Geol. Stefano Cardellini, contenute nel Suo Rapporto geologico del 12/10/2010, motivate dall'assetto geologico locale, andranno





integrate nelle norme tecniche di attuazione del presente Piano e recepite in fase di attuazione. Compete al Comune di Ancona verificarne il rispetto.

- II. Di dare atto che il presente parere di compatibilità geomorfologica, espresso per le opere e gli interventi interclusi nelle particelle catastali n.ri 28 e 29 del F. 132 dotati di relazione geologica, ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 della legge n. 64/74), viene rilasciato fatti salvi i diritti di terzi e non sostituisce ogni altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme, necessari per l'esecuzione delle previste opere.
- III. Di invitare il Comune di Ancona ad acquisire, in sede di progettazione esecutiva gli studi di carattere geologico e geotecnico ai sensi del del D.M. 14/01/1988 e ss.mm.ii.
- IV. Di invitare l'Amministrazione Comunale di Ancona a voler ritirare, presso l'Archivio del Servizio Urbanistica – U.O. Pareri geomorfologici ed idrogeologici del Dipartimento III – Governo del Territorio della Provincia di Ancona sito in via Menicucci n. 1, copia degli elaborati ricevuti, debitamente vistati, entro 30 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, in quanto oltre tale scadenza la Provincia conserverà solo la copia di propria competenza.
- V. Di dare altresì atto che i suddetti elaborati vistati costituiscono parte integrante della presente determinazione.
- VI. Di trasmettere il presente provvedimento al Comune di Ancona.
- VII. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari.
- VIII. Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, a responsabile il Dott. Geol. Stefano Mengoni.
- IX. Di dare atto che il presente provvedimento viene emanato in n. 2 originali dei quali uno viene conservato agli atti presso il Servizio Urbanistica del Dipartimento III e l'altro rilasciato al richiedente.

**DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO CONSERVATA AGLI ATTI DELL'UFFICIO:**  
11.06.02.704

Ancona, 03.12.2010

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
*(Dott. Geol. Stefano Mengoni)*

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
*(Dott. Arch. Sergio Bugatti)*

VISTO: IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO  
*(Dott. Ing. Roberto Renzi)*

SG-MB/mb