

ANCONA

PROPRIETA' FRATELLI RICOTTI

PROGETTO DI NUOVA LOTTIZZAZIONE  
APL28 COLLEMARINO



COMUNE DI ANCONA	MA TRALE STATISTICA
PROTOCOLLO	
SERVIZIO P	
07 DIC 2006	
Prot. Est. 110073	

Rf 105650

**Dott. Ing. Paolo BEER**  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 239

tav n°	nome tavola:	scala:
sostituisce la n°:	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	-
-		data: NOV 2006

nome file: collemarino-gennaio2004

studio tecnico:

Dott. Ing. Paolo BEER - Viale della Vittoria 7 - 60123 ANCONA tel.071\_2074931 e\_mail:ing.paolo.l.beer@iol.it

collaboratori: dott.Arch. Gabriella Pallotta  
dott.Ing. Fabia Buglioni  
geom. Giovanni Bartoli

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art.1 oggetto**

Il piano di lottizzazione ha per oggetto la disciplina dell'assetto urbanistico e delle trasformazioni di una parte dell'area individuata dal PRG vigente come APL28.

Il PdL discende da un disegno urbanistico complessivo dell'APL che comprende per la restante parte un PEEP:

L'area è stata oggetto di variante normativa e planimetrica del PRG che ha portato ad un ampliamento dell'APL28 di circa 8086 mq per raggiungere una dimensione totale di 31211 mq, senza aumento della potenzialità edificatoria (a tale scopo è stato diminuito l'indice di utilizzazione territoriale da 5000 mq/ha a 3704 mq/ha).

La variante è diventata esecutiva dal 7 luglio 2003.

In conformità alle delibere consiglieri n.56 del 1996 e n. 255 del 1996 è stato stabilito che il 51.5% della volumetria prevista in ciascuna APL fosse destinata alla Edilizia Economica Popolare .

Quest'area comprende, quindi, il PEEP a valle verso l'abitato di Collemarino e a monte la lottizzazione oggetto della presente relazione.

### **Art.2 contenuto**

Le aree comprese nel piano sono distinte secondo la loro destinazione d'uso, come si rileva nella tavola grafica n.3 e precisamente:

- aree destinate all'edificazione residenziale suddivisa in lotti (S.F.)
- aree destinate a parcheggi pubblici P2
- aree destinate a verde pubblico V2
- aree per la viabilità

### **art. 3 modalità di attuazione**

Il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto mediante il rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli lotti ed ai parcheggi P3 esterni necessari a soddisfare lo standard per ogni singolo lotto; All'atto della richiesta del Permesso di Costruire dovrà essere presentata una planimetria generale con la specifica individuazione.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano saranno oggetto di specifico Permesso di Costruire e saranno realizzate dal soggetto attuatore con conseguente scomputo degli oneri, così come previsto dalla Convenzione e con i tempi indicati nel cronoprogramma.

La validità del Piano di lottizzazione è di 10 anni.

## **Art. 4 utilizzazione del suolo**

### **4.1 Aree destinate a P2 e V2**

Il piano prevede un'area di mq 1064 al limite del confine del PDL verso via Zazzini per il parcheggio pubblico, mentre al verde V2 viene destinata una superficie di 2522 mq. (vedi elaborato n. 3)

### **4.2 Aree destinate alla viabilità**

Per queste aree il piano stabilisce tracciati, profili e sezioni, con le caratteristiche costruttive (tav.6a, 6b1, 6b2, 6b3, 6c1, 6c2, 6c3, 6d).

Il progetto potrà essere parzialmente modificato in sede di esecuzione della viabilità e delle reti tecnologiche.

### **4.3 Aree destinate all'edilizia residenziale**

Il piano prevede 11 lotti edificabili per i quali sono indicati

- superficie fondiaria
- verde privato V3
- superficie permeabile
- parcheggi P3

(vedi tabella sulla tavola 3)

I quantitativi di P3 e V3 possono essere modificati in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

## **Art.5 parametri urbanistici e edilizi**

### **5.1 Parametri**

Altezza massima degli edifici=10.5m.

Distanza minima dalle strade:

5.0 m. dalle strade di larghezza inferiore a 7.0 m(marciapiedi esclusi)

7.5 m. dalle strade di larghezza compresa tra 7.0 e 15.0 m. (marciapiedi esclusi)

Distanza minima dai confini=5.0 m.

Distanza minima tra i fabbricati = 10.0 m. (vedi tavola 2)

Usi consentiti: U1/1, U4/16, U4/23, U4/24 .

Parcheggi privati P3 ed autorimesse 35%SUL di cui il 15%ad uso comune .

Verde privato V3>50%sf (> 50%di 13530)

Superficie Permeabile > 50%sf (> 50%di 13530)

## **5.2 Modifiche all'assetto del Piano di Lottizzazione che non necessitano di Variante allo strumento attuativo**

Non costituirà variante al P.d.L:

- La modifica delle dotazioni minime di PRG relative al V3 e P3, da realizzare nell'area (illustrate nella tabella della tavola 3) che sono indicative e potranno essere modificate in sede di rilascio del Permesso di Costruire (fermo restando il quantitativo minimo, vedi art.6 NTA del PRG)
- L'eventuale diversa localizzazione e quantificazione della superficie permeabile, fermo restando il quantitativo minimo. (6765 mq.)

## **Art. 6 Disposizioni particolari**

### **6.1 tipologie degli edifici**

L'area di sedime degli edifici riportata nell'elaborato 3 (zonizzazione con individuazione degli standard urbanistici) è indicativa, come indicative sono le tipologie architettoniche descritte nell'elaborato n.5.

Le pareti esterne degli edifici saranno realizzate in mattoni faccia a vista e/o intonaco.

Il manto di copertura sarà in coppi e la lattoneria in rame.

I muri di sostegno e recinzioni saranno di c.a. intonacati o rivestiti in mattoni faccia a vista, e non supereranno l'altezza di 2.00 m. fatta eccezione di 3.0 m. nella parte più alta (in corrispondenza dell'ingresso ai garage).

### **6.2 Verde**

Le essenze da piantare nelle zone destinate a verde pubblico e privato saranno quelle previste nel computo metrico e cioè:

cespugli raggruppati (lavanda, rosmarino, ginestre)

cespugli robusti (oleandri)

siepi (alloro)

piante ad alto fusto tipo Quercie, Aceri Campestri, Morus alba e Ulivi

I prati saranno realizzati impiegando miscugli di semi contenenti anche specie macroterme resistenti alla siccità.

Il parcheggio P2 sarà cinto da siepi di alloro e 2 quercie poste ai vertici verso l'esterno.

### **6.3 disposizioni generali.**

In caso di discordanza tra le tavole grafiche e le presenti norme, prevalgo queste ultime.

### **Art. 7 Prescrizioni Geologiche**

Come si legge nella relazione Geologica redatta dal Dott. Piergiacomo Beer, l'area è solo marginalmente interessata da un movimento classificato nel P.A.I. come "scorrimento quiescente" con rischio moderato (R1) e si ritiene l'area in oggetto attualmente stabile e quindi idonea alla edificazione.

Sarà, tuttavia, indispensabile reperire dati specifici con indagini geognostiche puntuali per ogni singolo edificio da realizzare, con analisi geotecniche, anche con prove edometriche, al fine di reperire gli elementi indispensabili per valutarne al meglio la tipologia fondale.

In questa fase si ritiene opportuno fornire indicazioni generali tali da migliorare l'urbanizzazione dei luoghi.

- E' opportuno vengano evitati grossi sbancamenti di terreno.
- Gli eventuali sbancamenti dovranno essere effettuati a tratti non più lunghi di 10 ÷ 12 m e seguiti immediatamente da adeguati muri di contenimento.
- Ove gli sbanchi dovessero superare l'altezza di tre metri, sarà opportuno prevedere l'esecuzione di ture di pali a protezione dei conseguenti movimenti di terra.
- Tutti gli sbancamenti verranno protetti da adeguati fossi di guardia disposti a monte.
- I riporti, nell'area acclive, saranno limitati in altezza e messi in opera solo dopo aver decorticato e terrazzato il piano di posa prevedendo sempre un muro di sottoscarpa. Saranno previste, per i riporti, terre appartenenti alle classi A1 – A3 – A2-4 – A2-5.
- I fossi esistenti dovranno essere mantenuti efficienti evitando che la vegetazione arbustiva spontanea ne riduca la sezione di scorrimento delle acque.
- Un eventuale intubamento o canalizzazione dei fossi dovrà essere realizzato solo dopo aver verificato la sezione idraulica più idonea in base alla estensione del bacino imbrifero e alle massime precipitazioni atmosferiche degli ultimi cento anni.
- A monte dell'area urbanizzata verrà previsto un fosso di guardia tale da raccogliere le acque di infiltrazione superficiale.
- A tergo dei muri di contenimento e di controripa dovrà essere disposto materiale drenante (ghiaie e sabbie protette da geotessile o geocompositi tipo enkadrain) in modo tale da facilitare il convogliamento delle acque di infiltrazione nella rete idrica di urbanizzazione.

- Per quanto riguarda il criterio di scelta delle fondazioni degli edifici, si ritiene che questo sia condizionato, dai risultati delle indagini puntuali e dall'esistenza o meno di un piano interrato o seminterrato, in generale si può prevedere, per gli edifici a monte, fondazioni dirette continue e per le aree di fondo valle fondazioni indirette a pali.
- Sarà opportuno prevedere, negli spazi liberi dalle costruzioni, un'adeguata vegetazione arborea ed erbacea, in modo tale da agevolare anche in queste aree lo scorrimento superficiale delle acque piovane.

**Art. 7bis Prescrizioni derivanti dalla Conferenza dei Servizi ai sensi del comma 5 art.6 L.R. 6/4/2004 “disciplina delle aree ad elevato rischio di crisi ambientale” Variante parziale al PRG-APL28 Collemarino e ripianificazione dell'area limitrofa art.28.**

Prescrizioni dell'ARPAM (dipartimento provinciale di Ancona), servizio Radiazione e rumore:

Deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 28/2001 in merito al rispetto dei requisiti passivi degli edifici, nonché quanto previsto dall'art. 8 della L.447/95 in tema di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale di clima acustico. I criteri per la valutazione sia della valutazione previsionale di clima acustico sono esplicitati nella DGR n. 896 AM/TAM del 24/6/2003. Inoltre, dal momento che il progetto prevede la creazione di nuova viabilità nella zona interessata alla variante, si ricorda che l'emanazione del DPR n.142 del 30/3/2004 ha definitivamente stabilito le disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare a carico dell'ente proprietario della strada.

Prescrizioni dell'ARPAM (dipartimento provinciale di Ancona), servizio Rifiuti/Suolo-Servizio territoriale:

La movimentazione di terra e rocce da scavo per la realizzazione delle opere deve essere autorizzata, ai fini dell'esclusione delle stesse dalla normativa dei rifiuti di cui alla parte quarta del D.Lgs.152/06, ai sensi di quanto previsto dall'art. 186 del D.Lgs 152/06.

Prescrizioni del Comando Provinciale Vigili del Fuoco-Ancona:

si precisa che qualora venga prevista la realizzazione di attività comprese tra quelle elencate dal Decreto Ministero Interno 16/2/1982 (G.U. n98 del 16/4/1982) dovrà essere richiesto a questo Comando il rilascio del parere di conformità antincendio ai sensi della legge 26/7/1965 n.966 DPR 29/7/1982 n577 e DPR. 12/1/1998 n.37.

## **Art. 8 Elaborati**

DOMANDA AL SINDACO

RELAZIONE GEOLOGICA

RELAZIONE TECNICA E FOTOGRAFICA

Allegati:

Stralcio di PRG

Stralcio aereofotogrammetrico

Documenti catastali

Atti di proprietà

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

COMPUTI ESTIMATIVI DELLE OPERE PRIMARIE E SECONDARIE

ELENCO PREZZI DELLE OPERE PRIMARIE E SECONDARIE

ANALISI PREZZI DELLE OPERE PRIMARIE E SECONDARIE

QUADRO ECONOMICO

TABELLA CALCOLO ONERI

CRONOPROGRAMMA

### **Elaborati grafici**

- TAV 1 stato attuale: rilievo stato di fatto e sovrapposizione limiti APL su base catastale , scala 1:500
- TAV2 progetto: planivolumetrico, scala 1:500
- TAV3 progetto: zonizzazione con individuazione degli standard urbanistici, scala 1:500
- TAV4 progetto: opere a scomputo con aree da cedere al comune, scala 1:500-1:1000
- TAV5 tipologie architettoniche indicative , scala 1:200
- TAV6a progetto viabilità: planimetria, scala 1:500
- TAV6b1 progetto viabilità: profili longitudinali strade 1-6, scala 1:500
- TAV6b2 progetto viabilità: profili longitudinali strade 2-3-4-5, scala 1:500
- TAV6b3 progetto viabilità: profili longitudinali strade 7-8, scala 1:500

- TAV6c1 progetto viabilità:sezioni strade 1-6, scala 1:200
- TAV6c2 progetto viabilità:sezioni strade 2-3-4-5, scala 1:200
- TAV6c3 progetto viabilità:sezioni strade 7-8, scala 1:200
- TAV6d progetto viabilità:opere stradali, scala 1:20
- TAV7 progetto rete fognaria:planimetria scala 1:500
- TAV7a progetto rete fognaria: sezioni strade 1-6-7, scala 1:500
- TAV7b progetto rete fognaria: sezioni strade 2-3-4-5-8, scala 1:500
- 7d- relazione calcoli fogne
- TAV8 progetto rete acqua, planimetria scala 1:500
- 8A- relazione acqua
- TAV9 progetto rete gas:planimetria scala 1:500
- 9A- relazione gas
- TAV10 progetto rete enel:planimetria scala 1:500
- TAV11 progetto rete telecom:planimetria scala 1:500
- TAV12 progetto rete illuminazione pubblica:planimetria scala 1:500
- 12A- particolare dei pali della luce scala 1:20
- 12B- relazione illuminazione pubblica
- TAV13 progettodel verde pubblico:planimetria scala 1:500
- 13A- relazione verde e parcheggi pubblici