

OGGETTO PIANO DI RECUPERO AI SENSI DEL PIANO CASA

Via del Golfo – Ancona

Elab. 02 – Relazione tecnico illustrativa

RTI

GRUPPO DI LAVORO Ing. Andrea LOMBARDI (incaricato)
Ing. Michele MARTINELLI
Ing. Leonardo AUSILI

COMMITTENTE Sig. Marco VOLPE

DATA GIUGNO 2022

ID PRATICA 1932 | ID FILE \\192.168.1.94\works\19\32_Penn-Volpe_villetta via golfo\4_WP\03_PIANO DI RECUPERO\06_Integrazione\1932_Relazione tecnico illustrativa.docx



SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO	3
1.1. Descrizione dell'area di intervento	3
1.2. Inquadramento urbanistico e quadro dei vincoli	3
1.3. Legittimità urbanistica dei fabbricati	7
1.4. Ammissibilità dell'intervento ai sensi della LR n. 22/2009 (PIANO CASA)	9
2. IPOTESI DI PROGETTO	10
2.1. Tipologia, geometria e posizione del fabbricato	10
2.2. Calcolo volumi e superfici	11
2.3. Invarianza idraulica	12
2.4. Accesso privato e area parcheggio	13
2.5. Movimenti terra nel lotto	14
2.6. Sistemazione del verde	14
2.7. Reti tecnologiche	15
3. GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	15
4. PAESAGGISTICA	15
5. ALLEGATI	19

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1. Descrizione dell'area di intervento

L'intervento in oggetto prevede la demolizione di un gruppo di fabbricati e ricostruzione di un edificio ad uso residenziale con accorpamento della volumetria dei fabbricati da demolire di proprietà del Sig. Marco Volpe siti in Via del Golfo Ancona.

Il compendio immobiliare si trova in ambito agricolo scarsamente costruito, posto ad ovest del quartiere del Pinocchio in una zona compresa tra questo, Posatora - Forte Montagnolo. Il lotto si trova in un declivio a scendere in direzione est e si affaccia verso il porto di Ancona. Sono visibili diversi rilievi che circondano Ancona, compreso il Monte Conero.



Estratto Google Earth

1.2. Inquadramento urbanistico e quadro dei vincoli

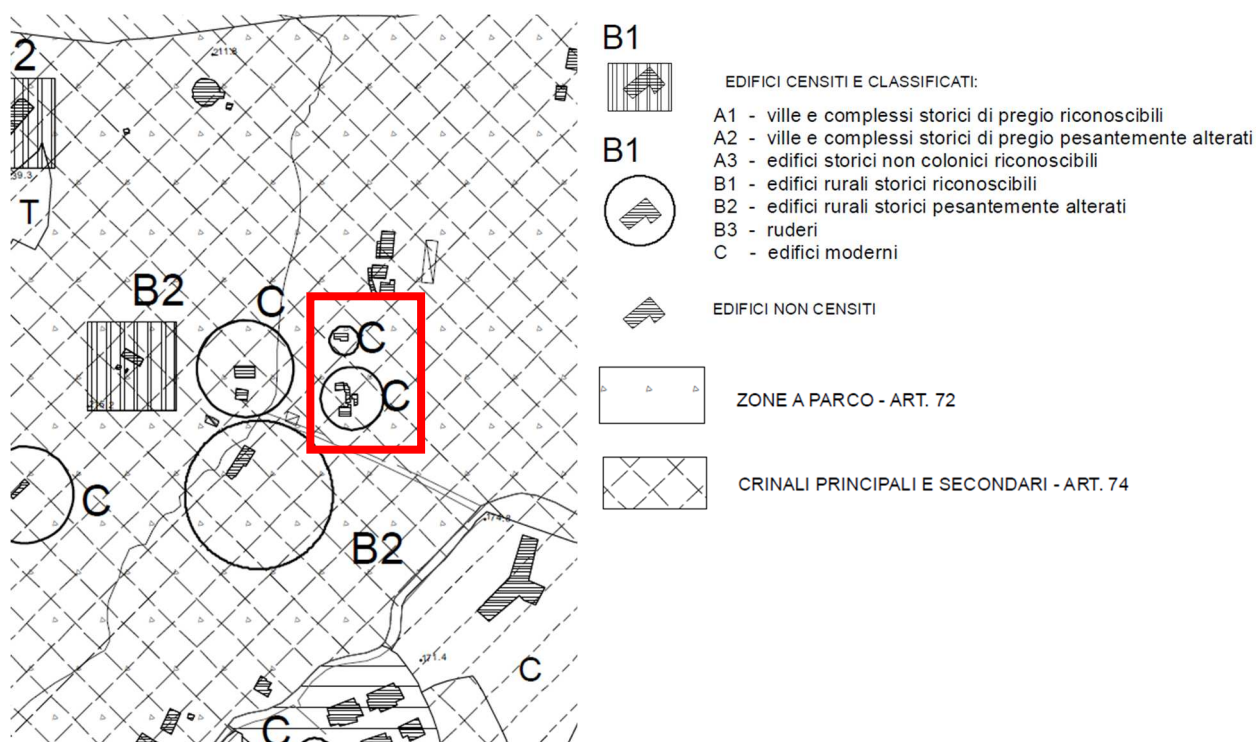
I fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero sono individuati dal Piano Regolatore del Comune di Ancona come "edifici moderni C".

Il lotto in oggetto, secondo quanto indicato dal PRG, ricade in Zona agricola E ed è individuato nella Tavola 8E del PRG di Ancona come Zone a parco disciplinate dall'art. 72 "Criteri generali e livelli di tutela relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo extraurbane" e come Zona a tessuto omogeneo ZTAE2 disciplinata dall'Art. 74 "Criteri principali e secondari" e definita da questo come zona a tutela integrale. Ai sensi dell'Art. 74 del PRG sono ammessi gli usi U1/1 limitato ai soli immobili esistenti (come nel caso del presente Piano), U2/1 e U2/2. Per gli edifici classificati come edifici C inoltre si fa

riferimento alle Categorie Principali di Intervento CPI14, CPI 16 e CPI17 così come definite all'art. 34 del PRG.

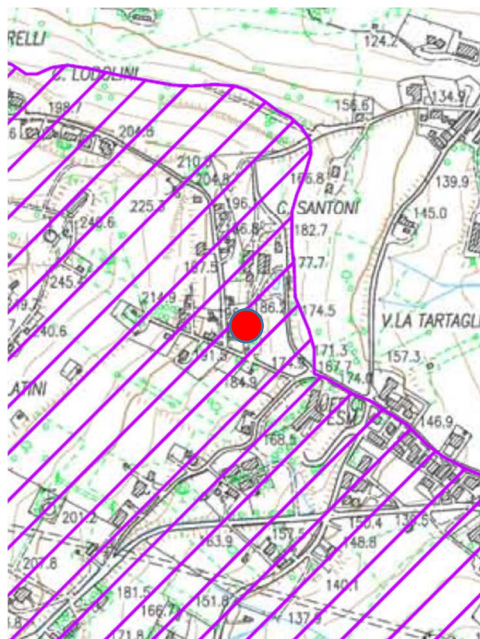
Per le Zone a tutela integrale, come definite dal PRG all'art. 72, sono consentiti esclusivamente interventi e trasformazioni volti alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche destinazioni d'uso della risorsa considerata, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti.

Ai sensi del CPI14 all'art. 34 del PRG per il recupero di edifici moderni è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/2001. Gli interventi dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con il contesto ambientale e paesaggistico in cui ricadono.



Stralcio PRG Comune di Ancona – Tavola 8E

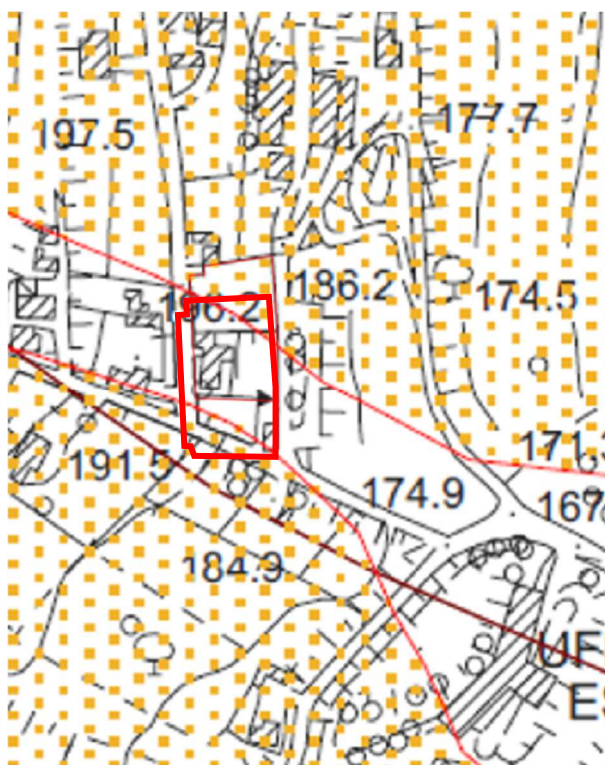
Il lotto di terreno oggetto del Piano di Recupero ricade in zona vincolata ai sensi del Decreto legislativo 42/2004, nello specifico ricade nell'area di interesse "Bene paesaggistico AV036 Località Pontelungo, Ancona (AN)".



 INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ

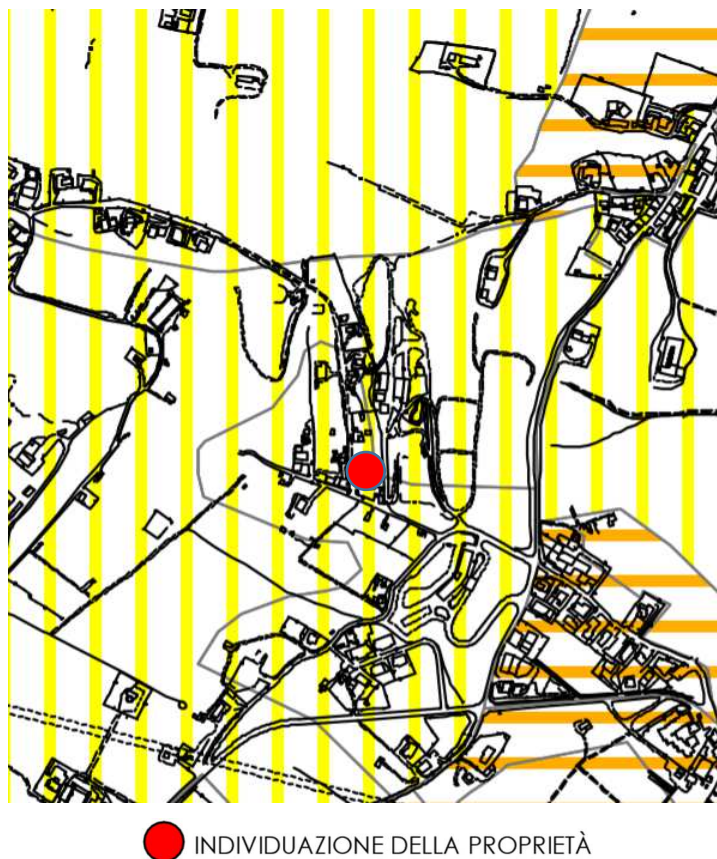
Stralcio della Tavola di delimitazione dell'area di interesse AV036

Il lotto è interessato da vincoli a scopo idrogeologico, nello specifico la porzione nord del lotto ricade nella zona di tutela F-13-0153, individuata dal Piano di Assetto Idrogeologico nella tavola RI_31°, con pericolosità media P2 e rischio elevato R3, come mostrato dal relativo elaborato grafico. A seguito del vincolo idrogeologico è stata redatta apposita relazione geologica da tecnico abilitato che ha individuato le problematiche principali del sito, confermando l'idoneità dell'intervento previsto a seguito dell'adozione di particolari prescrizioni.



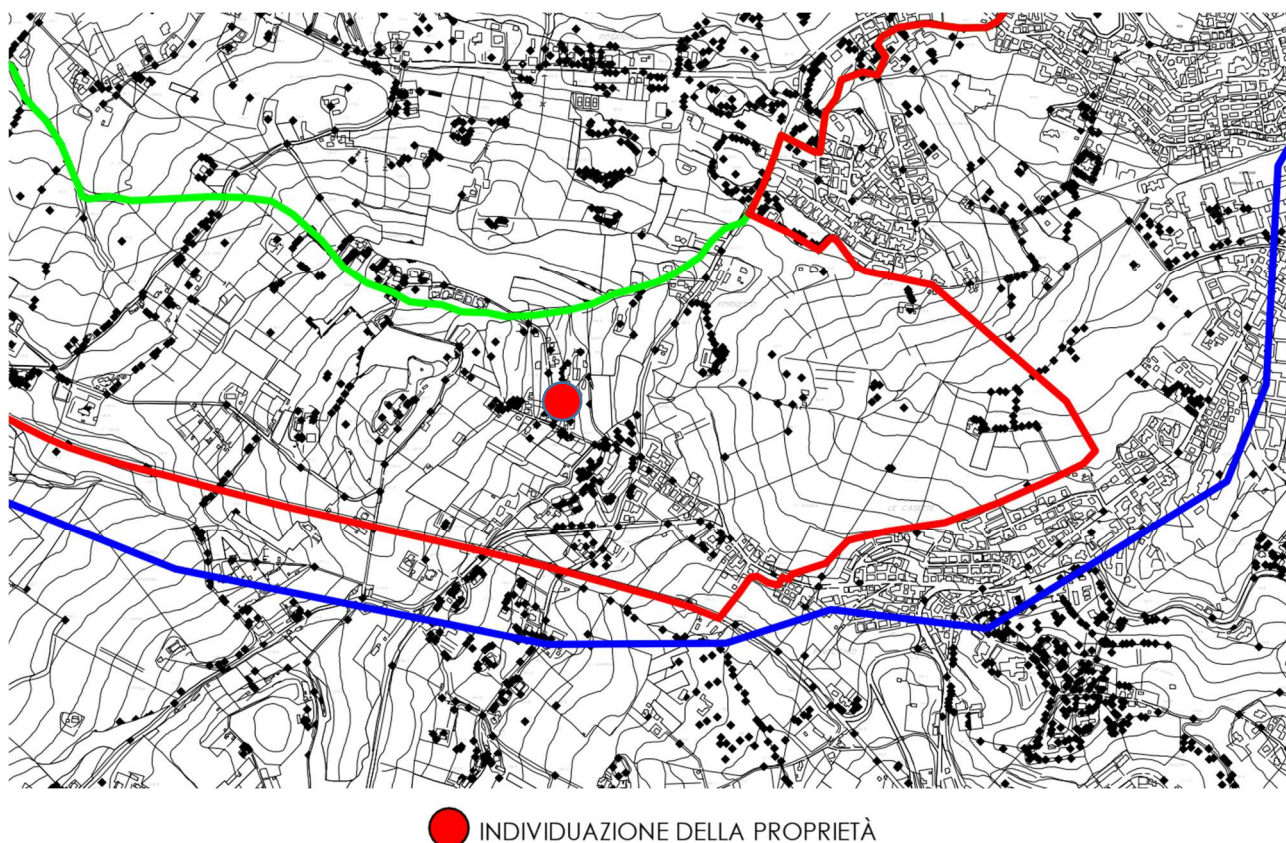
Stralcio del PAI – Tavola RI_31°

Il lotto ricade nella Classe II “Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale” secondo la classificazione acustica indicata dalla tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” e dall'articolo 2 della legge regionale n.28 del 14/11/2001 “Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico nella Regione Marche”.



Stralcio Classificazione Acustica Comune di Ancona – Tavola 1 Inquadramento Generale

L'intervento ricade nell'area del Piano di Risanamento dell'Area ad elevato rischio di crisi ambientale approvata dal Consiglio Regionale della Marche con DACR n. 172 del 09/02/2005 e cessata di essere vigente nel 2015.



Stralcio Tavola di perimetrazione del Piano di Risanamento AERCA

Nel lotto oggetto dell'intervento non sono stati riscontrati vincoli di carattere naturalistico, né vincoli di carattere storico-monumentale sui fabbricati in quanto l'edificio principale è classificato come C "edificio moderno".

1.3. Legittimità urbanistica dei fabbricati

Il compendio immobiliare oggetto di intervento è composto da n. 5 fabbricati di cui uno adibito a civile abitazione e catalogato come edificio "moderno C" con provvedimento prot. 114570 del 17/08/2020 ed i restanti adibiti ad uso magazzino.

La civile abitazione (fabbricato n. 5), di tipo moderno e costituita da due stanze, in stato di abbandono, è costruita con struttura in mattoni in laterizio tipo doppio UNI ed in parte intonacata e tinteggiata di bianco. La copertura è in laterocemento, in parte in piano ed in parte a debole pendenza.

I fabbricati n. 1, 2 e 3 sono molto eterogenei per forma e materiali costruttivi, in stato di abbandono, degradati nelle strutture e molto poveri nelle rifiniture.

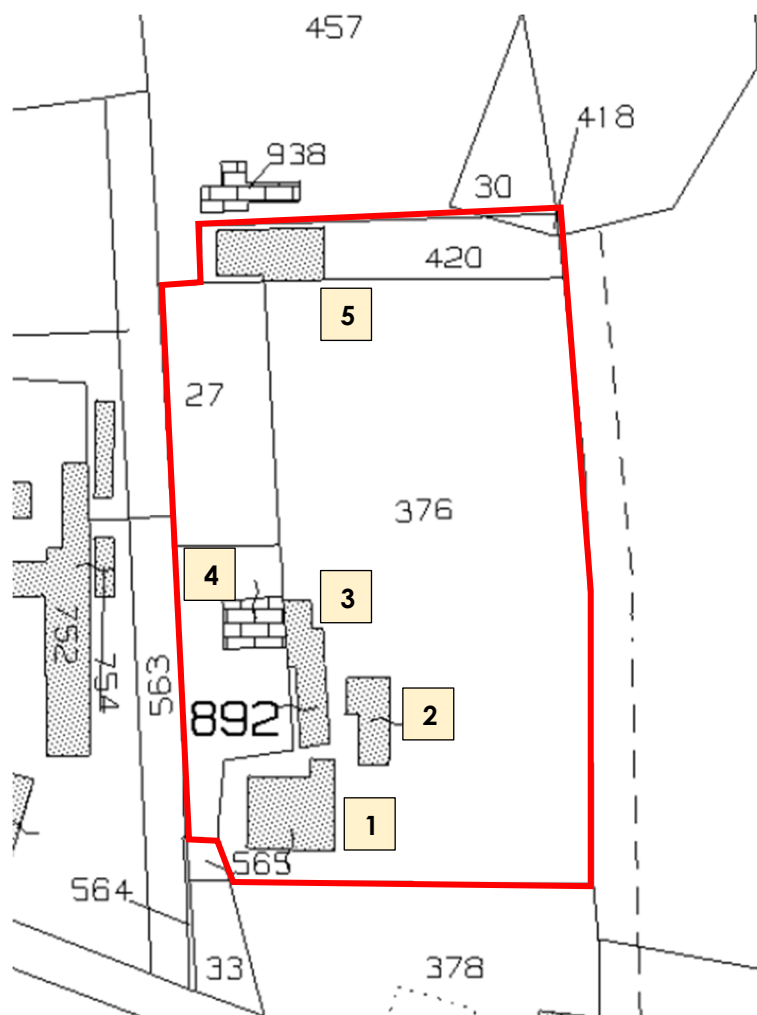
Il fabbricato n. 3, nello specifico, risulta il solo costruito prevalentemente con muratura in mattoni (in maggioranza di recente fattura) intonacati, trattasi comunque di architettura spontanea senza alcun pregio.

Per la struttura portante verticale dei manufatti si va dalla muratura, in parte realizzate con mattoni pieni ed in parte in forati leggeri, a strutture lignee con inseriti dei piedritti metallici. Tali tipologie

costruttive si presentano mischiate anche in uno stesso fabbricato. Le coperture dei fabbricati sono di vario genere: lamiere nervate, lamiere ondulate, tavelloni. I manti di copertura, quando in laterizio, sono in tegole marsigliesi.

L'ultimo fabbricato (fabbricato n.4) presente, escluso dal presente Piano di Recupero, ma del quale si riporta una breve descrizione per completezza, è un fabbricato di recente fattura destinato probabilmente a rimessa di mezzi visto che affaccia su strada; si presenta in buone condizioni di conservazione. È realizzato in cemento armato, parzialmente tamponato, e la copertura si presuppone in laterocemento.

I fabbricati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al foglio n. 59 mappale 420, 376, 892 e al Catasto Terreni al foglio 59 mappale 27 e 418. Viene escluso dal Piano di Recupero il fabbricato censito al foglio n. 59 mappale 892 in quanto considerato indipendente e non oggetto degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti.



Stralcio planimetria catastale

Per i fabbricati oggetto del presente Piano di Recupero sono state istruite le seguenti pratiche:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 3205/N/98 rilasciata il 22/12/1998 che prevede la concessione in sanatoria del fabbricato ad uso abitativo ubicato in Via del Golfo e censito al Catasto del Comune di Ancona al Foglio 59 ai Fabbricati particella 420;

2. Concessione edilizia in sanatoria n. 7871/2000 rilasciata il 30/09/2000 che prevede la concessione in sanatoria dei fabbricati ad uso magazzino per attrezzatura agricola o per ricovero di animali ubicati in via del Golfo e censiti al Catasto del Comune di Ancona al Foglio 59 ai Fabbricati particella 376;
3. Catalogazione del fabbricato distinto al catasto al foglio 59 mappale 420 a 'edificio moderno C' con pratica prot. 114570 del 17/08/2020.

1.4. Ammissibilità dell'intervento ai sensi della LR n. 22/2009 (PIANO CASA)

Il Piano di Recupero è presentato ai sensi dell'art. 1 comma 6 della LR n. 22/2009 (PIANO CASA) che prevede la possibilità, previa approvazione di un piano di recupero, per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentano le caratteristiche di cui all'art. 15 comma 2 della LR n. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", di accorpate all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di 100 mq, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso.

Essendo l'edificio principale (fabbricato n.5 – uso civile abitazione) non censito ai sensi dell'art. 15 della LR n. 13/1990, ma classificato edificio moderno di tipo C, ricorrono le condizioni per l'applicazione della norma. Pertanto, il progetto prevede la demolizione e ricostruzione con ampliamento del 20% della volumetria dell'edificio principale confermandone l'uso attuale a civile abitazione ai sensi dell'art. 2 della medesima LR n. 22/2009 e l'accorpamento a questo, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della medesima LR n. 22/2009, ma senza incremento volumetrico, dei tre annessi esistenti compresi nell'ambito dell'intervento, realizzando un unico fabbricato destinato a civile abitazione.

Ai fini dell'applicabilità dell'art. 2 della LR 22/2009 si fa presente che gli edifici non sono compresi nella cartografia IGM 1892/1895 come di seguito dimostrato.



- Q Querce, olmi
- Q Castagni
- F Faggi
- P Pioppi
- A Abeti
- L Larici
- P Pini

- C Cipressi
- C Cedui
- A Alberi da frutto
- C Carrubi
- M Mandorli
- O Olivi
- A Agrumi
- V Viti

Stralcio cartografia IGM 1892/1895

Poiché l'area di intervento ricade in Zona a Tutela Integrale del PPAR, ai sensi dell'art. 4 comma 5bis della LR n. 22/2009, la ricostruzione con ampliamento dell'edificio principale ai sensi dell'art. 2 della LR n. 22/2009, è limitata al 20% della volumetria esistente e l'area di sedime dovrà occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello preesistente e dovrà avvenire secondo le tipologie e caratteristiche edilizie storiche. Per il calcolo delle superfici e dei volumi dello stato di fatto e dello stato di progetto si rimanda al successivo capitolo al punto 2.2.

2. IPOTESI DI PROGETTO

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un unico fabbricato destinato a civile abitazione, come ad uso attualmente esistente, con accorpamento dei volumi dei fabbricati da demolire, secondo quanto consentito dalla normativa vigente.

2.1. Tipologia, geometria e posizione del fabbricato

Il nuovo fabbricato sarà realizzato con le caratteristiche tipologiche tipiche del contesto in cui si trova e nel rispetto dei requisiti individuati dalle NTA del PRG del Comune di Ancona. Secondo quanto indicato dal CPI 17 del PRG del Comune di Ancona il fabbricato dovrà essere costruito con copertura a doppia falda con pendenza massima de 35% e con manto di copertura in materiali

naturali tipo pietra naturale o tegole tipo coppo. In conformità al CPI 14 del PRG del Comune di Ancona l'altezza massima del fabbricato non dovrà comunque essere maggiore di 7 m misurati sul lato a valle.

L'ipotesi di progetto prevede la realizzazione del fabbricato con una struttura in legno, elemento non prescrittivo ma di carattere indicativo e volto all'utilizzo di materiali ecocompatibili, in conformità alla L.R. n. 14 del 17 giugno 2008. Le superfici esterne saranno intonacate con i colori nel rispetto dei valori ambientali urbani come indicato all'art. 69 del Regolamento edilizio del Comune di Ancona. Si premette che il fabbricato si trova in una zona a tutela integrale, pertanto la posizione della futura costruzione è determinata nel rispetto delle disposizioni previste dalle norme tecniche, in particolare è posizionato in modo da mantenere almeno il 50% del sedime del fabbricato allo stato attuale, con il lato nord del fabbricato posto in corrispondenza di quello dello stato attuale in modo da rispettare le distanze legittimamente preesistenti. Il fabbricato sarà invece posto ad una distanza di 10 m dal confine stradale come previsto dall'art. 28 (art. 18 Cod. str.) del DPR 495/1992 seppur trattandosi di una strada privata.

2.2. Calcolo volumi e superfici

Di seguito il riepilogo delle superfici e dei volumi dello stato attuale, riportato in dettaglio nell'elaborato grafico Tav.03 – Rilievo edifici esistenti.

STATO DI FATTO			
	SUP. NETTE [m ²]	SUP. LORDE [m ²]	VOLUMI LORDI [m ³]
FABBRICATO 1	53,14	54,54	140,84
FABBRICATO 2	25,56	25,56	76,68
FABBRICATO 3	33,26	38,45	96,38
FABBRICATO 5	43,52	51,83	136,73
TOTALI	155,48	170,38	450,63

L'intervento nel rispetto dell'art. 4 comma 5-bis della LR 22/2009, essendo ricadente in zona agricola, dovrà essere realizzato in conformità dei limiti di cui all'art. 1 comma 1 della LR 22/2009, per il quale è consentito l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare. L'unità abitativa (Fabbricato 5) ha una volumetria pari a 136,73 mc; pertanto, l'ampliamento massimo consentito risulta essere pari al 20% di tale quantità pari a 27,35 mc, per una volumetria complessiva di **164,08 mc**.

VERIFICA VOLUMI DI ACCORPAMENTO		
CORPO	SUPERFICIE [mq]	VOLUME [mc]
5	51,83	136,73
Ampliamento 20%		27,35
TOTALE		164,08

In riferimento all'art. 2 comma 8 è consentito l'applicazione degli art. 1 comma 6 che consente l'accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 100, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. I volumi che verranno accorpati sono il fabbricato 1, il fabbricato 2 ed in parte il fabbricato 3, fino ad una superficie complessiva di 100 mq, individuata come indicato negli elaborati grafici, per una volumetria complessiva pari a **273,23 mc**.

VERIFICA VOLUMI DI ACCORPAMENTO		
CORPO	SUPERFICIE [mq]	VOLUME [mc]
1	54,54	140,84
2	25,56	76,68
3	19,90	55,71
TOTALE	100,00	273,23

In conclusione, la massima volumetria consentita per la realizzazione del nuovo fabbricato, in riferimento ai parametri precedentemente indicati, risulta essere data dalla somma dei volumi di ampliamento e di accorpamento, per un totale di **437,31 mc**.

L'ipotesi di progetto prevede la realizzazione di un fabbricato adibito a civile abitazione con pianta con profilo grossomodo rettangolare di superficie pari a 128,53 mq, sviluppata su un unico livello con copertura a doppia falda inclinata con altezza media pari a 3,15 m all'intradosso, realizzando così una volumetria di 406,60 mc, inferiore alla volumetria massima calcolata.

2.3. Invarianza idraulica

Come previsto della legge regionale n. 22 del 23 novembre 2011, è stato eseguito il calcolo delle superfici impermeabili con lo scopo di determinare l'invarianza idraulica e definire le eventuali azioni compensative per mantenere le condizioni di sicurezza territoriale. Dal rilievo eseguito è stata determinata una superficie impermeabile dello stato di fatto pari a 204,01 mq.

STATO ATTUALE	
CORPO	Sup. impermeabile [mq]
1	54,54
2	25,56
3	38,45
5	51,83
Piazzale in lastricato	33,63
TOTALE	204,01

L'ipotesi di progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione che determina una superficie di impermeabilizzazione pari a 234,57 mq.

STATO DI PROGETTO	
CORPO	Sup. impermeabile [mq]
Civile abitazione	234,57
TOTALE	234,57

Come indicato nell'Allegato 1 al Titolo III art. 3.4 della D.G.R. n. 53 del 21 gennaio 2014, l'intervento in oggetto risulta rientrare nella *Classe di intervento I – Trascurabile impermeabilizzazione potenziale*, per la quale, nel caso di interventi comportanti la realizzazione di impermeabilizzazione per una superficie pari o inferiore a 100 mq, non è necessaria la realizzazione di volumi d'invaso o di altre opere compensative. Nell'ipotesi di progetto si prevede comunque la realizzazione di un volume di invaso per la raccolta delle acque meteoriche adeguatamente dimensionato e una linea di troppo pieno che allontani le acque meteoriche.

2.4. Accesso privato e area parcheggio

Secondo quanto definito dall'art. 6 del PRG del Comune di Ancona nel lotto deve essere prevista un'area riservata a parcheggio, l'area minima di parcheggio con standard d'uso P3 sarà determinata ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRG del Comune di Ancona. Nell'ipotesi di progetto si prevede la realizzazione di un'area parcheggio con una superficie superiore ai 200 mq al fine di garantire un comodo accesso all'area con buona possibilità di manovra e sarà realizzata con materiali drenanti al fine di non alterare le superfici impermeabili del lotto.

L'accesso al lotto, previsto nella zona sud dello stesso, presenta una larghezza minima pari a 4 m con un invito direttamente collegato alla strada privata che permette il collegamento con la pubblica strada di Via del Golfo tramite la servitù di passaggio ivi presente, garantendo così l'accesso al lotto. Il cancello di ingresso sarà posizionato ad una distanza di circa 4,95 m dal ciglio stradale.

La posizione del parcheggio e dell'ingresso privato non è casuale, ma è nella zona del lotto che è pressoché complanare con la prospiciente strada, così da facilitare l'ingresso dei mezzi ed inoltre evitare alterazione sostanziali dell'attuale profilo del terreno.

Verrà inoltre realizzato un ingresso pedonale di larghezza pari a 1,20 m in prossimità del fabbricato in modo da favorire un ingresso diretto al futuro fabbricato.

Nel presente piano non è in ogni caso prevista alcuna modifica all'accesso sulla pubblica via.

2.5. Movimenti terra nel lotto

L'area di intervento ricade in una zona individuata come a rischio idrogeologico, e per la quale non sono consentiti movimenti del terreno come modifichino in modo sostanziale il profilo del versante. Grazie alla posizione del parcheggio, sono previsti dei modesti interventi di sterro e riporto del terreno in modo da realizzare un'area con modesta inclinazione, tali movimenti terra risultano in ogni modo non significativi e tali da non modificare il profilo altimetrico del lotto. Non sono previsti altri movimenti terra se non quelli necessari alla realizzazione del fabbricato e del sistema di fondazione.

2.6. Sistemazione del verde

Secondo quanto indicato dall'art. 13 delle NTA del Comune di Ancona, in conformità con il Capo IV della L.R. n. 6 del 23 febbraio 2005 si esegue il progetto di sistemazione delle aree aperte.

L'organizzazione degli spazi esterni suddivide l'area in ambiti a diverso uso: la zona sud della proprietà è destinata a zona parcheggio, la cui pavimentazione è da realizzare con materiali drenanti in modo da non alterare le superfici impermeabili del lotto, tale zona avrà accesso diretto dalla strada di Via del Golfo; la restante area del lotto sarà utilizzata come area alberata e a prato con standard d'uso V3 ed una superficie complessiva pari a 1910,44 mq, superiore alla superficie minima prevista dal PRG del comune di Ancona pari a 1170,95 mq.

Per quanto riguarda le essenze arboree si presenta in allegato la relazione botanico-vegetazionale redatta da tecnico incaricato, dettagliata in Tav.05 – Progetto del verde.

L'intervento, prevedendo un aumento dell'area di sedime del fabbricato, rendendo necessario lo spostamento o l'abbattimento, con, conseguente reimpianto, di alcune alberature presenti nel lotto. In particolare, vengono spostati gli esemplari di olivo (n. 3 individui) insistenti sull'area di sedime del nuovo fabbricato. Due esemplari di cipresso verranno abbattuti, uno per insistenza sul nuovo sedime del fabbricato, l'altro in quanto si trova in adiacenza ad un fabbricato da demolire e per cui risulta difficile la sua conservazione e verrà abbattuto un esemplare di leccio in quanto insistente sul sedime del nuovo fabbricato; inoltre è previsto l'abbattimento di un albero da frutto (caco) in quanto insistente sulla posizione del nuovo accesso al lotto. In fine, è previsto lo spostamento di un esemplare di Gelso che allo stato attuale si trova in prossimità dell'area di ingresso al lotto e che presenta alcuni difetti. In riferimento agli abbattimenti indicati, si prevede la compensazione

attraverso ripiantumazione di n° 2 esemplari arborei per ogni alberatura abbattuta; le tipologie di specie verranno concordate con gli uffici comunali e comunque verranno scelte nella lista delle specie autoctone riportate nei regolamenti vigenti. Come visto, gran parte degli abbattimenti è causata dal vincolo imposto, per norma, della conservazione dell'attuale sedime.

Gli interventi sul complesso arboreo del lotto sono illustrati in dettaglio nella relazione botanica allegata. Nella porzione di lotto non direttamente interessata dall'intervento si lasceranno le specie arboree esistenti, fatta salva l'eliminazione delle specie infestanti e la pulizia.

È prevista la realizzazione di una nuova recinzione al fine di delimitare la proprietà, questa sarà realizzata attraverso la messa a dimora di siepe in alloro e/o altre specie arbustive su consiglio del botanico.

Le alberature da spostare dovranno essere posizionate alla distanza minima stabilita dall'art. 892 del Codice civile.

2.7. Reti tecnologiche

Il lotto risulta collegato ai servizi di fornitura di energia elettrica ed acqua potabile, risulta invece eccessivamente oneroso il collegamento alla rete di distribuzione gas presente nella zona, l'area di intervento si trova ad una distanza dalla rete di distribuzione tale da rendere non conveniente l'allaccio. Non sarà necessario realizzare nessun altro allaccio alle reti pubbliche (gas, telefonia) perché saranno sostituite con tecnologie e attrezzature alternative senza reti fisiche.

Per quanto riguarda lo schema fognario, l'allaccio alla pubblica fognatura non risulta obbligatorio come da comunicazione dell'ente competente, in quanto il recapito più vicino risulta posto ad una distanza superiore a 100 metri dall'area di intervento. A seguito di tale comunicazione è stato realizzato un progetto per le opere fognarie per lo smaltimento delle acque reflue su sottosuolo.

Contestualmente alla presente pratica si presentano:

- la comunicazione da parte dell'ente competente della gestione della pubblica fognatura;
- la relazione di progetto dello schema fognario.

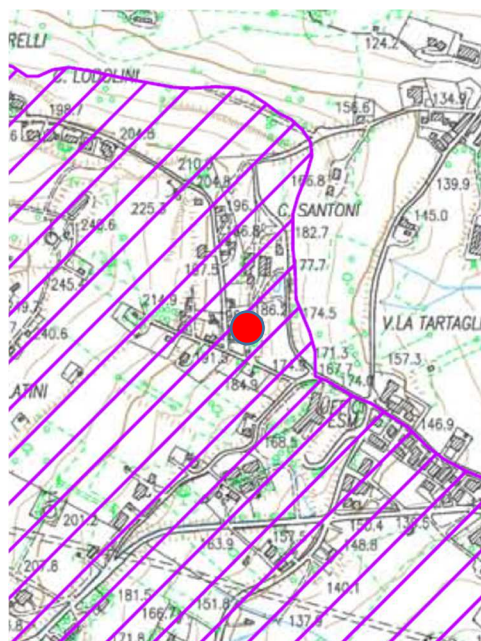
3. GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA

L'analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica del lotto di intervento è descritta in dettaglio nell'allegato 04 – Relazione geologica.

4. PAESAGGISTICA

L'intervento in oggetto prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio ad uso residenziale con accorpamento dei fabbricati annessi di proprietà del Sig. Marco Volpe siti in Via del Golfo Ancona.

Il lotto ricade nell'area di interesse del bene paesaggistico "Località Pontelungo, Ancona (AN)" con n. di riferimento regionale AV036 istituito dal D.G.R.M. n. 198 del 30/09/1996.



 INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Stralcio della Tavola di delimitazione dell'area di interesse AV036

Il progetto di recupero prevede il rispetto dei materiali da utilizzare in accordo con le costruzioni da realizzare in zona agricola, la minimizzazione della modifica altimetrica del lotto, la valorizzazione del verde presente e la mitigazione degli interventi.

I fabbricati oggetto di intervento si trovano in un ambito agricolo scarsamente costruito, posto ad ovest del quartiere del Pinocchio in una zona compresa tra questo, Posatora e Forte Montagnolo.

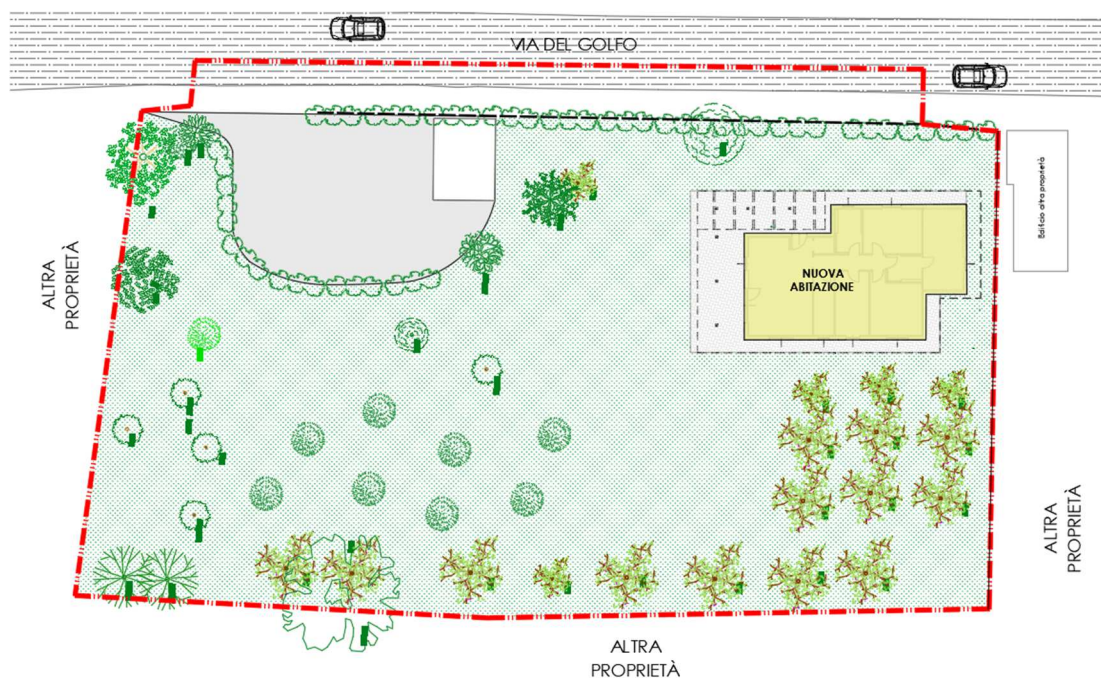
Il lotto di terreno, che si trova in un declivio a scendere in direzione est, si affaccia verso il porto di Ancona, ma è comunque visibile tutta la città ad esclusione dei quartieri recenti. Sono visibili diversi rilievi che circondano Ancona, compreso il Monte Conero.

Nel lotto insistono 4 fabbricati di cui una unità ad uso di civile abitazione e 3 unità ad uso magazzino. I fabbricati, distribuiti in modo disuniforme nel lotto, risultano molto eterogenei per forma e materiali costruttivi, in stato di abbandono, degradati nelle strutture e molto poveri nelle finiture, in particolare solo la civile abitazione ed uno dei fabbricati (fabbricato n. 3) risultano essere realizzati in muratura, trattasi comunque di architettura senza alcun pregio. Per la struttura portante verticale dei manufatti si va dalla muratura di vario tipo (doppio UNI, mattoni pieni o forati leggeri) a strutture lignee con inseriti dei piedritti metallici. Tali tipologie costruttive si presentano mischiate anche in uno stesso fabbricato. Le coperture dei fabbricati sono di vario genere: lamiere nervate, lamiere ondulate, tavelloni. I manti di copertura, quando in laterizio, sono in tegole marsigliesi, o nel caso della civile abitazione in laterocemento con una porzione in lieve pendenza.



STATO ATTUALE

L'intervento prevede il recupero dei fabbricati in stato di degrado e disuso del lotto di proprietà del Sig. Marco Volpe. L'opera consiste nella demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un unico fabbricato destinato a civile abitazione con accorpamento dei volumi annessi, secondo quanto consentito dalla normativa vigente.



STATO FUTURO

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento prevede il recupero dell'area che allo stato attuale riversa in uno stato di disuso e degrado, con i diversi fabbricati distribuiti in maniera disomogenea nell'area e realizzati con materiali di scarso pregio e tecnologie diverse per ogni fabbricato.

Attraverso la demolizione e ricostruzione, con accorpamento degli annessi, l'intervento è volto alla riqualificazione e ricomposizione dell'edificato, ponendosi l'obiettivo di ottimizzare il consumo del suolo mediante l'aggregazione dei volumi esistenti, e contribuendo ad una mitigazione dell'azione dell'uomo sul territorio, mantenendo come principi fondamentali gli obiettivi di tutela ambientale, di rispetto della continuità naturalistica e paesaggistica e di sviluppo sostenibile.

Il futuro fabbricato sarà edificato con materiali ecosostenibili, nello specifico l'ipotesi di progetto prevede la realizzazione di struttura portante in legno, con le superfici esterne intonacate con colori che rispettano i valori ambientali agricoli. Il fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche marchigiane, si prevede difatti la realizzazione di copertura con tetto a doppia falda rivestito con materiali naturali o tegole tipo coppo come previsto dal PRG del Comune di Ancona. Inoltre, sul tetto sarà installato un impianto fotovoltaico con colorazione dei pannelli simile al colore delle terre in modo da non disturbare in modo significativo l'aspetto paesaggistico dell'area. L'ipotesi di progetto prevede la realizzazione di un fabbricato che si sviluppa su di un'unica elevazione in modo tale da rispettare inoltre il vincolo di altezza massima di 7 m misurata al lato vale come indicato dal PRG del comune di Ancona e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche marchigiane; risulta pertanto necessaria la realizzazione di un vano di fondazione sulla porzione più a valle del fabbricato per la minimizzazione dei volumi di sterri e riporto; a tal proposito verranno adottate misure di compensazione in modo da limitare l'impatto visivo del suddetto vano, come ad esempio la posa in opera di essenze arbustive. La tipologia di compensazione più idonea sarà da valutare in fase di permesso a costruire.

L'organizzazione degli spazi esterni suddivide l'area in ambiti a diverso uso: la zona sud della proprietà è destinata a zona parcheggio, la cui pavimentazione è da realizzare con materiali drenanti in modo da non alterare le superfici impermeabili del lotto (per quanto riguarda la verifica delle superfici impermeabili si rimanda al capitolo 3.3), tale zona avrà accesso dalla strada privata sulla quale è presente una servitù di passaggio per l'accesso dalla pubblica via di Via del Golfo; la restante area del lotto sarà utilizzata come area alberata e a prato.

È prevista la sostituzione della recinzione attuale, realizzata con rete metallica e in forte stato di degrado, con una nuova recinzione realizzata attraverso la messa a dimora di siepe in alloro e/o altre specie arbustive su consiglio del botanico, al fine di delimitare la proprietà.

Per la realizzazione dell'area parcheggio sono previsti modesti interventi di sterro e riporto del terreno in modo da realizzare un'area con andamento pressoché pianeggiante, tali movimenti terra risultano in ogni modo non significativi e tali da non modificare essenzialmente il profilo altimetrico del lotto. Non sono previsti altri movimenti terra se non quelli necessari alla realizzazione del fabbricato e del sistema di fondazione.

Gli interventi sul complesso arboreo del lotto prevedono l'abbattimento e lo spostamento di diverse alberature per necessità progettuali per i quali sono previste apposite misure di compensazione. Gli

interventi sul verde sono illustrati in dettaglio al capitolo 4.6 della presente relazione e nella relazione botanica allegata.

Gli obiettivi di tutela del paesaggio verranno perseguiti anche attraverso scelte di materiali e coloriture confacenti con la tradizione locale.

5. ALLEGATI

Allegati alla presente i seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva in merito al rispetto delle distanze dagli elettrodotti.

Ancona, 01/06/2022

IL TECNICO
Ing. Andrea Lombardi

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' **(Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)**

Il/La sottoscritto ANDREA LOMBARDI nato/a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, residente a XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n. XX, domiciliato in XXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n. XX

VISTO CHE

La linea presente è una linea di prima classe ai sensi del DM 21 marzo 1988, n. 449 (quali le linee di Bassa tensione).

Secondo quanto previsto dal D.M. 29 maggio 2008 (§ 3.2 dell'Allegato), la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 si applica alle linee elettriche aeree ed interrate, esistenti ed in progetto ad esclusione di:

- linee esercite a frequenza diversa da quella di rete di 50 Hz (ad esempio linee di alimentazione dei mezzi di trasporto);
- linee di classe zero ai sensi del DM 21 marzo 1988, n. 449 (come le linee di telecomunicazione);
- linee di prima classe ai sensi del DM 21 marzo 1988, n. 449 (quali le linee di Bassa Tensione);
- linee di Media Tensione in cavo cordato ad elica (interrate o aeree).

In questi casi le relative fasce di rispetto hanno un'ampiezza ridotta, inferiore alle distanze previste dal DM 21 marzo 1988, n. 449 e dalla Norma CEI EN 50341-2-13 "Linee elettriche aeree con tensione superiore a 1 kV in c.a. – Parte 2-13: Aspetti Normativi Nazionali (NNA) per l'Italia (basati sulla EN 50341-1: 2012).

Secondo quanto previsto dal DM 21 marzo 1988 § 2.2.08. Distanze di rispetto dai fabbricati.

Consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi.

DICHIARA CHE

Viene rispettato il D.P.C.M. 08 luglio 2003 relativamente alle distanze di rispetto dagli elettrodotti in quanto:

- sono rispettate le distanze di rispetto dai fabbricati degli elettrodotti presenti previste dal DM 21 marzo 1988;
- il sedime edificatorio, e di conseguenza il volume di massimo ingombro, non è interessato da fasce di rispetto degli elettrodotti imposte dalla normativa vigente.

Ancona, 01/06/2022

Il dichiarante
Ing. Andrea Lombardi

Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. È ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.