

# PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) - APL PIETRALACROCE (FORTE ALTAVILLA)

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante al Piano di Zona APL4 Pietralacroce Forte Altavilla riguarda la riduzione di intervento soggetta al Piano vigente approvato con delibera consigliere N° 30/11/1998 per effetto delle verifiche operate sui costi di acquisizione delle aree e di urbanizzazione primaria e secondaria da porre a carico dei soggetti attuatori stabilito nella deliberazione consigliere N° 113 del 08/07/2002 che ha integrato le delibere di indirizzo N° 56 e N255 del 1996.

In particolare la variante proposta riduce la superficie territoriale del PEEP ed il coefficiente potenziale edificabile, sempre nell'area compresa nel Piano di Zona vigente, l'area espropriativa è risultato contenuto nella percentuale fissata dal costo complessivo dell'edilizia residenziale pubblica.

Deve precisarsi inoltre che la proprietà della maggior parte delle aree risulta essere della Cooperativa che a sua volta ha richiesto l'applicazione dell'art. 3 del Regolamento di Assegnazione delle aree Pubbliche ( del. Con. N° 355 del 20/09/1999 ) per i lotti del Piano di zona vigente ; tale richiesta è stata accolta dall'A.C. con delibera con N° 98 del 24/06/2002 a cui è fatto seguito accordo sostitutivo sottoscritto tra il Comune di Ancona e la Coop CASA MARCHE in data 04/06/2003.

La variante riduttiva del PEEP si rifà ai criteri generali di progettazione alla redazione del Piano di Zona vigente che di seguito vengono riportati opportunamente e modificati nelle parti che riguardano i dati tecnici generali.

### 1 - Quadro normativo

Il presente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare riguarda il comparto residenziale di espansione individuato dal vigente P.R.G. a margine del quartiere di Pietralacroce denominata APL 4 - Forte Altavilla - , da attuarsi attraverso la redazione di uno strumento urbanistico preventivo in una delle forme consentite dalla legislazione vigente (v. art. 17 N.T.A. di P.R.G.)

In conformità agli indirizzi ed ai criteri stabiliti dalle deliberazioni consiliari n. 56 del 1996 e n. 255 del 29.04.1996, integrata con delibera consigliere N° 113 del 08/07/2002, l'area di sviluppo è stata organizzata nel modo seguente:

a - ripartizione stabilita dalla Deliberazione C.C. n. 56/96 e N°113/2002, in cui sono previste: edilizia residenziale pubblica (28,32 % dell'intera volumetria edificabile), edilizia convenzionata (23,18% dell'intera volumetria edificabile) ed edilizia privata (48,50% volumetria edificabile);

b - definizione dell'assetto urbanistico complessivo dell'intera APL con l'individuazione delle aree da destinare alla E.R.P. e di quelle da organizzare da parte della proprii apposito/i Piano di Lottizzazione;

c - redazione del presente P.E.E.P. in sostituzione del Piano di Zona appi delibera consigliere N° 686 del 30/11/1998

La normativa del P.R.G. per l'APL 4 (v. art. 70 delle N.T.A.), oltre a stabilire gli usi e i parametri urbanistici abituali ( $U_t = 4.500 \text{ mq/ha}$ ,  $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ ml.}$ ), fornisce anche prescrizioni specifiche riguardanti sia il reperimento degli standards urbanistici che interventi preventivi all'insediamento resi necessari dalla problematicità dell'area sotto la stabilità geologica.

In particolare è prescritto lo spostamento della strada di collegamento prevista nell'area a valle, più a monte nel mezzo della APL.

E' altresì prescritto, oltre alla esecuzione della bonifica preventiva dei terreni, che vengano realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geotecniche del terreno.

Per rendere attuabili gli interventi edificatori, in considerazione dei forti condizioni morfologiche presenti nell'area, sono previste varianti alle norme generali del P.F. limitatamente all'attuazione delle presenti previsioni in applicazione dell'art 15 della legge regionale N° 34/92 e successive modificazioni, di seguito specificate :

- a - ai fini dell'altezza massima la copertura del tunnel interrato, anche artificialmente, con un rinterro laterale minimo di spessore di ml 2,00, è la base di riferimento per l'altezza max. di ml 10,50 (+20% in caso di terreno con pendenza superiore al 10%)
- b - le coperture dei tunnel interrati o di locali interrati in genere, realizzate con strato di terreno vegetale di spessore minimo di cm 40, opportunamente drenate per convogliare le acque meteoriche in falda ( se espressamente indicato dal geologo è possibile convogliare le acque in fogna), contribuiscono alla verifica della impermeabilità richiesta.
- c- per quanto riguarda la prescrizione prevista all'art 9 punto 4 ultimo comma del PRG vigente deve intendersi riferita alle sole fronti degli edifici considerate. Per la verifica della impermeabilità il terreno originario e quello sistemato, in particolari casi va considerato anche il superamento anche dei valori massimi (+/- 1,50 ) per gli interramenti artificiali escluse da detta verifica le sistemazioni esterne nell'ambito del lotto.

## 2 - Caratteri morfologici dell'area

L'area interessata è localizzata al margine costruito del quartiere di Pietralacroce situata e orientata a SUD della valle del fosso MIANO ed ha le seguenti caratteristiche morfologiche e dimensionali:

Superficie complessiva della APL mq. 43.000 circa  
confini:

- a N - Proprietà private su V. di Pietralacroce
- a E - Strada prov.le del Conero
- a S - Proprietà privata

a O - Via Bartolini  
Pendenza media: circa 15%

Preesistenze edificate o arboree: nessuna di particolare interesse storico e/o n eccettuato il pregevole filare di querce localizzato al margine SUD dell'area, di cui la rigorosa tutela.

Pur non rientrando nella zona vincolata ai sensi della D.L. 490/1999 come le zon l'area possiede comunque notevoli qualità ambientali, sia per la sua localiz: prossimità del Parco del Conero, sia per l'orientamento privilegiato verso l'entroterra

Per quanto riguarda le indagini geologiche e geotecniche eseguite dai geolog Gambelli, Dott. G. Gamba e Dott. P. Sandroni, esse hanno evidenziato che il \ questione presenta condizioni di stabilità al limite dell'equilibrio le quali, in particolar sismiche o meteoreologiche possono raggiungere la instabilità.

Di conseguenza l'area in questione sarà compatibile con le trasformazioni ediliz adottando, oltre alle normali metodologie cautelative d'intervento (riduzione al mi scavi e riporti, utilizzo di fondazioni profonde, drenaggi superficiali ecc.) anche drenaggio profondo (trincee drenanti) in grado di intervenire sulle acque di falda. In particolare è prescritto lo spostamento della strada di collegamento prevista l'area a valle, più a monte nel mezzo della APL.

E' altresì prescritto, oltre alla esecuzione della bonifica preventiva dei terreni, che vengano realizzati con forme ed andamento adeguati alle caratteristiche geote terreno.

### 3 - Criteri di progettazione

Le caratteristiche morfologiche e dimensionali dell'area interessata dal Piar suggerito, anche in conformità alle prescrizioni specifiche del P.R.G., la localizza: nuova strada di quartiere nella parte alta del versante in maniera da evitare, speci di innesto con la viabilità esistente (v. Bartolini a Ovest e Strada del Conero ad Est) eccessive.

L'assetto viabilistico del comparto è completato nella parte inferiore del versan strada di lottizzazione a fondo cieco che, a differenza della precedente, la qual anche una funzione a livello urbano di collegamento tra la viabilità esiste unicamente a disimpegnare il nuovo insediamento residenziale privato.

Per quanto riguarda l'organizzazione complessiva dell'insediamento, l'edificato lungo le nuove aste viarie secondo l'andamento delle curve di livello risp conformazione ad anfiteatro del versante.

Tra gli edifici preesistenti e le nuove costruzioni è prevista una consistente fa attraversata in senso longitudinale e trasversale da vari percorsi pedonali, menti

strada provinciale del Conero è confermata la formazione di una barriera antirumore verde naturalistico.

Gli standards urbanistici richiesti dal D.M. n. 1444/68 e modificati dalla L.R. n. 17/92 in misura di mq 21 ad abitante, sono soddisfatti completamente all'interno dell'area di espansione in quanto non è stato possibile reperire aree limitrofe destinate da servizi di quartiere così come previsto dall'art. 69 delle N.T.A. del P.R.G.

Ciò, assieme ad un indice territoriale UT piuttosto elevato (4.500 mq/ha), ha provocato una certa congestione dell'area ed ha costretto ad utilizzare come verde pubblico anche l'area effettivamente poco fruibile (si pensi ad esempio alla scarpata localizzata lungo la Strada del Conero al margine estremo Est dell'APL).

Per quanto concerne l'intervento pubblico, il presente P.E.E.P. che riguarda il 28% della volumetria edificabile totale, è localizzato nella parte alta del versante, è collocato completamente attorno alla viabilità principale del quartiere ed è articolato su una diversa dimensione con tipologie edilizie (orientative) prevalentemente in linea con la struttura della fabbrica a 3/4 piani abitabili.

Particolare attenzione è stata riservata a garantire per quanto possibile a ciascun abitante la piena fruizione del paesaggio attraverso l'opportuna articolazione dei volumi costruiti.

#### 4 - Dimensionamento del piano:

Superficie territoriale (St)	mq.	11.369
Superficie utile lorda (S.U.L.)	mq.	5.346 ( prescrittivi)
Volume edificabile (V)	mc	16.038
Abitanti (mc. 120/ab)	n.	134
Alloggi (orientativi)	n.	51
A.U.S. (21 mq/ab)	mq.	2.814 < mq. 2911 (di progetto)
Superficie stradale	mq.	1.875
Superficie fondiaria (Sf)	mq.	6.565
Altezza massima (Hmax)	ml.	10,50+20% (per pendenza del terreno al 15%)

#### RELAZIONE PREVISIONALE DI MASSIMA DELLA SPESA

(Art. 30 L. 1150/42 - Art. 34 L.R. n. 34/92)

a - opere di bonifica idro-geologica (quota parte)

Costo preventivato di progetto € 55202,00

Costo attribuito in percentuale  
Volumetrica asl presente Piano di Zona € 15.556,86

b - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- Superficie stradale mq. 1.875

Viabilità di piano con sezione stradale variabile e relative opere di sostegno comprensiva di fognatura, pubblica illuminazione, segnaletica ed impianti tecnologici (ENEL, SIP, AMS) tutto compreso - costo medio al mq € 165,26

Spesa prevista € 309.862,50  
(mq. 1.875 x € 165,26)

- Parcheggi pubblici (P2) mq. 429

Superficie a parcheggio (comprensiva di fognature, pubblica illuminazione, alberature, segnaletica) costo medio al mq.

Spesa presunta € 26.585,13  
(mq. 429 x € 61,97)

- Verde pubblico (V2) mq. 2.492

Superficie a verde (compreso inerbimento, alberature, transiti pedonali, illuminazione e arredi) costo medio al mq. € 51,65

Spesa presunta € 128.711,80  
(mq. 2.492 x € 51,65)

TOTALE SPESA PER OPERE DI URBANIZZAZIONE € 480.706,29  
(primaria e secondaria)

Prezzo di cessione delle aree provvisorio  
è calcolabile in quanto risulta avviata la  
procedura espropriativa e concluso l'accordo  
sostitutivo con una delle proprietà .

Valore stimato in € 776.895,82 pari a € 48,44 il mc di volumetria edificabile

Contributo di oneri di  
Urbanizzazione provvisorio

Valore stimato in € 480.706,29 pari a € 29,97 il mc di volumetria edificabile

L'incidenza dei costi di acquisizione e di urbanizzazione delle aree destinate a  
valore di ciascun alloggio ammonta a:

Incidenza ad alloggio

Costo totale presunto pari a € 1.257.572,11 : 51 alloggi = € 24.658,28 ad alloggio.

Verifica richiesta dalla delibera consigliere N° 113/2002.

Disponibilità per alloggio attribuita in ragione del 25% del costo convenzionale desu dalla delibera G.R. N° 587 CO/RDP del 27/02/1995 e successivi aggiornamenti è pari a € 194,44 ( € 777,78 X 25%) da cui si ottiene che per un alloggio tipo di SC pari a m si ha una incidenza di € 28.193,80 > di € 24.658,28 costo presunto calcolato per il presente PEEP.

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

## APL 4 - PIETRALACROCE (FORTE ALTAVILLA)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Art. 1 - Oggetto del Piano

La variante al Piano di Zona ha per oggetto l'assetto urbanistico di parte dell'area dal vigente P.R.G. come APL 4 Pietralacroce (Forte Altavilla).

Il Piano di Zona ridotto risulta ricompreso parzialmente nel perimetro del Piano approvato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione C.C. n. 686 del 30/11 sostituisce integralmente le previsioni.

La rimanente porzione di area compresa nei limiti della APL 4, sarà oggetto di una Lottizzazione di iniziativa privata (o di stralci funzionali di esso), da successivamente con provvedimento consiliare in attuazione di quanto stabilito nelle conferenze dei servizi e nell'accordo sostitutivo stipulato in data 4/06/2003 tra il Comune di Ancona e la Coop. Casa Marche. In particolare nell'area libera dalle previsioni dovrà essere localizzata l'edilizia convenzionata in base agli artt. 7 e 8 della legge ora art 17e 18 del D.L. N° 380/2001 per la superficie utile lorda di mq. 3.404.

#### Art. 2 - Elaborati di Piano

Relazione illustrativa e relazione revisionale di massima della spesa.

Norme tecniche di Attuazione

Relazione geologica

Tav. n. 1 - Stralcio P.R.G.-Catastale-Aerofotogram.	Scala 1:2000
Tav. n. 2 – Strumento attuativo vigente	Scala 1:500
Tav. n. 3 – Planimetria dettaglio variazioni in progetto	Scala 1:500
Tav. n. 4 – Zonizzazione	Scala 1:500
Tav. n. 5 – Elenco Proprietari e piano particellare	Scala 1:500
Tav. n. 6 - Verifica standard urbanistici	Scala 1:500
Tav. n. 7 – Dimensionamento comparti	Scala 1:500
Tav. n. 8 – Planimetria comparti con max. ingombro	Scala 1:500
Tav. n. 9 – Planovolumetrico	Scala 1:500
Tav. n. 9A – Sezioni	Scala 1:200

Tav. n. 10 –Schemi tipologici	Scala 1:200
Tav. n. 11 –Servitù	Scala 1:500
Tav. n. 12 –Viabilità – planimetria-profilo	Scala 1:500
Tav. n. 13 –Viabilità – sezioni	Scala 1:200
Tav. n. 14 –Schema fognature	Scala 1:500
Tav. n. 15 –Schema reti ENEL-TELECOM	Scala 1:500
Tav. n. 16 –Schema reti Acqua e Gas	Scala 1:500

### Art. 3 - Contenuto del Piano

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

a) Aree destinate alla edificazione residenziale costituite da comparti residenziale pubblica da attuarsi mediante assegnazione a soggetti aventi titolo legge.

b) Aree da destinare ad attrezzature collettive al fine di soddisfare gli urbanistici (D.M. N. 1444/68 e L.R. n. 34/92, artt. 18 e 21) così suddivise:

- aree per verde pubblico attrezzato (V2)
- aree per parcheggi pubblici (P1 o P2)

c) Aree per la viabilità distinte in:

- aree per la viabilità carrabile
- aree per percorsi pedonali, rampe e marciapiedi.

### Art. 4 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto mediante il rilascio del Permesso a Costruire ai vari soggetti attuatori da parte della Amministrazione Comunale.

I singoli progetti, che interesseranno le varie aree di cui all'art. precedente in zonizzazione prevista dal Piano ed ai relativi parametri geometrici e quantitativi, essere corredati da tutti gli elaborati richiesti dalle attuali disposizioni e presso Sportello Unico dell' Edilizia



#### Art. 5 - Aree destinate all'edilizia residenziale

Il Piano prevede i seguenti lotti edificabili, individuati con i numeri: 1 - 4 - 5, per i quali sono indicati: (v. tav. 6-VERIFICA STANDARD URBANISTICI e tav. 7-DIMENSIONI COMPARTI in scala 1:500)

Superficie Fondiaria (Sf)

Superficie utile lorda (S.U.L.)

Volume edificabile (V)

Altezza massima (Hmax)

Numero indicativo degli alloggi

Verde privato permeabile (V3)

Parcheggi di uso comune (P3)

Gli ingombri di cui alla tav. 8 "Planimetria Comparti con max. ingombro" fanno riferimento esclusivamente alla parte dell'edificazione in elevazione fuori terra. Eventuali manufatti interrati, esterni a tali ingombri, sono pertanto ammessi purché sia garantita la quantità minima di V3 e Superficie Permeabile prevista dal PRG.

Il progetto edilizio da presentare per il rilascio del Permesso di Costruire dovrà riguardare l'intero PEEP o almeno un intero lotto e sarà redatto nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche di cui alla tav. 4 "Zonizzazione", alla tav. 9-"Planivolumetrico" e alla tav. 10 - "Schemi tipologici". La tav. 10 - "Schemi tipologici" e la tavola 9A "Sezioni" sono da ritenersi soltanto indicative e non prescrittive.

#### Art. 6 - Aree destinate alle attrezzature pubbliche

Sia le aree riservate al verde pubblico attrezzato che quelle a parcheggio saranno a carico del Patrimonio Comunale parte con cessione bonaria gratuita, così come stabilito in data 04/06/2003, parte per esproprio per pubblica utilità tramite esproprio.

La loro realizzazione si baserà su appositi progetti esecutivi redatti a cura della Amministrazione Comunale, da attuarsi anche a scapito degli oneri di urbanizzazione.

Le caratteristiche degli interventi per quanto riguarda pavimentazioni, recinzioni, arredo urbano, arboree, elementi di arredo ecc. dovranno conformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 10 del presente N.T.A.

#### Art. 7 - Aree destinate alla viabilità

Per queste aree il Piano stabilisce tracciati, profili, sezioni e caratteristiche costruttive indicative (v. tav. 12-13-14-15-16).

Essi potranno essere parzialmente modificati in sede di progetto esecutivo della delle reti tecnologiche redatti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### Art. 8 - Aree private ad uso pubblico

All'interno dei lotti residenziali sono individuate aree destinate a percorsi pedonali pubblici perpetui, che vanno adeguatamente sistemate con pavimentazioni, illuminazione e elementi di arredo.

Le caratteristiche e le dimensioni di tali aree, che costituiranno parte integrante dell'edificio, dovranno essere puntualmente riportate nel progetto edilizio del relativo lotto.

Le aree in questione, pur essendo assegnate in proprietà ai soggetti attuatori avendone richiesto dalle leggi vigenti, saranno gravate di servitù di uso pubblico, come esplicitamente nelle convenzioni e da regolamentare in forma contrattuale e proporzionalmente ai millesimi di ciascun alloggio.

La realizzazione dei lavori e la successiva manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico dei soggetti attuatori, mentre sarà posto in capo al comune di Ancona l'illuminazione dei percorsi pedonali e delle zone verdi.

#### Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima dei fabbricati	ml. 10,50 (+ 20% a valle)
Distanza minima dalle strade	ml. 5.00
(in conformità a quanto previsto dall'art. 61 punto 5 del R.E.C.)	
Distanza minima dai confini	come indicato negli elaborati del Piano
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10.00
Parcheggi privati ed autorimesse (P3.1)	mq. 35/ mq.100 SU
Parcheggi ad uso comune (P3.2)	mq. 15/ mq. 100 SU
Verde privato o cond. (V3)	50% SF

Gli edifici residenziali realizzati nell'ambito dei vari lotti edificabili dovranno comunque conformi alle caratteristiche tecniche previste dalla legislazione vigente in materia E

Per quanto riguarda le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi e le n misurazione delle altezze e delle distanze, qualora ciò non sia specificato negli e Piano o nelle presenti norme, si invia a quanto previsto nelle N.T.A. del vigente P. Regolamento Edilizio Comunale (R. E. C.) .

#### Art. 10 - Disposizioni particolari

Gli interventi da realizzare all'interno delle aree individuate dal Piano, sia pub private, dovranno rispettare, oltre i parametri edilizi ed urbanistici di cui all'articolo p anche le seguenti prescrizioni:

a) Le finiture esterne degli edifici dovranno essere realizzate utilizzando materiali:

- per le pareti esterne mattoni pieni a faccia vista, con esplicita esclusione d blocchetto doppio U.N.I.; in alternativa è consentito l'uso di blocchi prefab LECABLOK e di rivestimenti in lastre di pietra naturale o artificiale. L'uso d colorato è ammesso soltanto negli sfondi dei terrazzi o delle logge e nelle paret degli edifici.

Le superfici in c.a. a faccia vista sono consentite per le strutture portanti (travi qualora esibite all'esterno.

- il manto di copertura degli edifici utilizzerà materiali laterizi quali coppi a tegole lastre in lamiera di rame, come pure in rame dovranno essere realizzati i canali c pluviali ed ogni altro elemento di lattoneria. E' esplicitamente escluso l'uso del p.v.c.

- gli infissi esterni saranno in legno naturale, in ferro verniciato o in alluminio pr l'oscuramento sarà del tipo a persiana (consigliate quelle ad ante pieghevoli) o tapparella, con esplicita esclusione dei portelloni ad ante piene. Le parti in ferro dell non dovranno essere esibite all'esterno.

b) Le opere di sistemazione esterna degli edifici e le aree a verde publ parcheggio dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- per le pavimentazioni dei percorsi pedonali, delle rampe e dei marciapiedi, m ghiaia lavata, blocchetti di porfido disposti a ventaglio o lastre in pietra naturale. betonella va riservato ai percorsi carrabili e quello del tipo RB6 ("erborella") ai mentre le rampe di accesso ai garages saranno realizzate con finitura in cemento con disegni antidrucciolo; compatibilmente con le funzioni delle sistemazioni est ammessi altri materiali solo ed esclusivamente per garantire la dotazione di permeabile minima prevista dalle presenti Norme Tecniche e dal PRG.

- le recinzioni esterne, i muri di sostegno e le altre opere di sistemazione del terrer realizzati (o rivestiti) con mattoni pieni faccia a vista formato U.N.I. o con lastre naturale.

Per le recinzioni esterne è ammesso l'uso di profilati metallici zincati o vernici ORSO GRILL. Sono esplicitamente escluse le recinzioni in graniglia di cemento eventuali contenitori di terra, tipo fioriera.

c) Gli eventuali giardini pensili da realizzare al di sopra delle corsie carrabili alle autorimesse dovranno avere caratteristiche tali da consentire anche l'impianto arbustivo: lo spessore minimo del terreno riportato non potrà essere quindi inferiore

- le essenze da impiantare nelle zone da destinare a verde pubblico o privato essere scelte tra quelle autoctone con esclusione delle specie a carattere infestante. Per la individuazione delle assenze da mettere a dimora dovrà comunque essere il parere del competente Servizio Progettazione Ambientale del Comune.

NB: L'introduzione di materiali, tecniche costruttive o essenze vegetali alternative prescritti dalle presenti norme è consentito solo purché esplicitamente migliorativi rispetto alle soluzioni proposte dal Piano e previa parere favorevole dell'Ufficio Comunale.