

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### *Indice*

- 0 oggetto della variante**
- 1 Modalità di redazione del Piano**
- 2 Caratteristiche dell'Area**
- 3 Contenuto del Piano- Criteri di progettazione**
- 4 Dimensionamento del Piano**
- 5 Azzonamento**
- 6 Capacità edificatoria**
- 7 Planivolumetrico**
- 8 Opere di urbanizzazione**
  - 8.a.Viabilità e parcheggi**
  - 8.b.Fognature**
  - 8.c.Rete idrica**
  - 8.d.Rete Gas Metano**
  - 8.e.Rete di illuminazione pubblica**
  - 8.f.Rete distribuzione Enel**
  - 8.g.Rete Telefonica**

Legenda modifiche in base alle osservazioni:

~~parti eliminate~~

parti cambiate

**nuovi inserimenti**

## **0 - OGGETTO DELLA VARIANTE**

La variante al P.P.E.dell'APL 3 Montemarino (approvato con D.C.C. N. 63 del 17/05/2004) si è resa necessaria principalmente per adeguare lo strumento attuativo per implementarne la fattibilità e ridurre i punti di incertezza e in generale per:

- dare una risposta alle riflessioni critiche proposte dal Consorzio costituitosi ai sensi dell'art.32 della LR 34/92 ;
- esaminare e recepire, per quanto conforme alle normative vigenti perfezionamenti planovolumetrici proposti dal medesimo Consorzio;
- ridurre le incongruenze nel corpo normativo e i margini di interpretazione per conferire maggiore certezza sulla volontà del CC e prevenire conflittualità tra le parti;
- garantire l'adeguamento al tracciato stradale principale adottato in variante al PRG;
- ricercare e garantire le coerenze con il redigendo programma e convenzione per l'attuazione, richiesti dal CC. in sede di approvazione del PPE;
- aggiornare gli elaborati ed il quadro d'assieme a seguito dei tavoli tecnici di approfondimento sulle diverse problematiche relative all'attuazione degli interventi previsti;

Pertanto le variazioni da apportare al vigente P.P.E. sono:

- Adeguare gli elaborati grafici di Piano al Progetto del tracciato stradale di collegamento tra Via Angelini e Via della Ferrovia (adottato in Variante al PRG con delibera di Consiglio Comunale N. 97 del 11/09/2006);
- Adeguare l'elaborato 3 "Azzonamento" del Piano alle modifiche in particolare: regolarizzazione del parcheggio P3 nella U.M.I. 6.4 e regolarizzazione dell'area di sedime; Accorpamento delle U.M.I. 6.5 e 6.7 in 6.5/7; regolarizzazione del confine tra l'U.M.I. 6.4 e 6.2; esclusione del parcheggio pubblico P2 a confine con la U.M.I. 5.2 in quanto ricadente fuori dall'APL3; accorpamento delle U.M.I. 5.5 e 5.6 in 5.5/6; sostituzione del verde pubblico V2 in verde condominiale nell'U.M.I. U 6.6 e U 6.8;; inserire una strada a servizio delle U.M.I. U 5.4 e U 5.5/6. Modifica della Tabella "B" – Capacità Edificatoria - dell'Elaborato 3 "Azzonamento".
- Introdurre modifiche non sostanziali, perfezionamenti all'originario assetto planovolumetrico, a seguito della proposta presentata dal Consorzio;
- Correggere errori redazionali ed incoerenze riscontrati negli elaborati del Piano;
- Migliorare alcune parti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per renderle coerenti ad esempio con quanto enunciato nella Relazione Illustrativa (punto 3 – Contenuti del Piano, Principi Normativi-Criteri di Progettazione) e più immediatamente comprensibili ed univocamente applicabili
- Evidenziare tutti gli edifici esistenti all'interno del P.P.E..nella Tav. 3 "Azzonamento";

Di seguito si riporta la relazione al piano vigente, opportunamente integrata e modificata in relazione agli obiettivi della variante ed alle risposte dalla stessa confezionate a tale scopo.

## **1 - MODALITA' DI REDAZIONE DELPIANO**

Il Piano Particolareggiato Esecutivo vigente interessa l'APL 3 di Montemarino (Area Progetto Libera a destinazione prevalentemente residenziale) , localizzata dal vigente PRG al margine Sud del quartiere Borgo Rodi, area compresa tra via Angelini e via Vallemiano e per la quale la normativa del PRG prevede, per la sua attuazione, la redazione di un piano urbanistico preventivo in una delle forme consentite dalla legislazione vigente.

Le previsioni normative del PRG per la APL 3 sono riportate all'art. 70 delle NTA nel modo seguente:

- *APL3 – MONTEMARINO - (ZTO 12).*

"Riguarda un'area di bordo, finalizzata alla riqualificazione di un margine urbano, ubicata lungo la nuova strada di PRG tra Vallemiano e via Angelini".

Usi Previsti: U1/1; U4/1; U4/4; U4/12; U4/16; U4/23; U4/24

Modalità di attuazione: - Intervento urbanistico preventivo  
- Interventi sull'ambiente: AM3

Parametri urbanistici ed edilizi: - Indice di utilizzazione territoriale  $U_t = 2.260$  mq/Ha  
- Altezza massima = 12,50 ml (con numero di piani non superiore a 4)

Prescrizioni specifiche:

- prima di qualsiasi intervento occorre eseguire un dettagliato studio geologico con sondaggi al fine di stabilire le migliori giaciture degli edifici e la migliore conformazione dell'edificato e della strada evitando grandi movimenti di terreno. Il percorso della strada che dovrà avere le caratteristiche del viale a doppia alberatura potrà subire modifiche in sede di progetto esecutivo al fine del suo migliore adattamento all'orografia;
- tutta l'area dell'APL è edificabile fatte salve le limitazioni derivanti da vincoli paesistici, tecnologici, idrogeologici esistenti nella zona;
- all'interno dell'APL l'area da destinare a verde non può essere inferiore al 62% dell'intera St, valore corrispondente alla superficie della fascia a confine del bosco urbano inserita all'interno dell'area progetto come da prescrizione regionale. Almeno il 50% di tale superficie dovrà essere destinata a verde pubblico costituito prevalentemente da alberature di alto fusto, mentre il rimanente sarà reperito all'interno dei giardini privati. Nelle aree sottoposte alla disciplina dell'art. 28 delle NTA del PRG non potranno essere realizzate attrezzature coperte in modo permanente;

Prescrizioni geologiche:

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni del parere R.M. Servizio Decentrato OO.PP. e difesa del suolo di Ancona in data 1/06/'00 prot. 5009.

Il PPE si conforma a quanto stabilito dall'A.C. con la Deliberazione Consiliare n° 56 del 29.01.96 avente per oggetto "Aree destinate all'edilizia economica e popolare; determinazione del fabbisogno, indirizzi e criteri per la localizzazione; regolamento per l'assegnazione delle aree pubbliche" e alla successiva Deliberazione C.C. di chiarimenti ed integrazioni e modifiche n° 255 del 29.04.96 (CO.RE.CO. prot. n° 9144 del 23.05.96), nel quale viene fissata, per ogni singola area di sviluppo la ripartizione delle quote E.R.P. e di Edilizia Privata.

Per l'APL in questione i dati relativi desunti dagli elaborati allegati al piano vigente sono:

- Superficie territoriale  $St = 106.130$  mq.
- Volume edificabile compl.  $V = 71.955$  mc.

APL 3 MONTEMARINO

- Volume E.R.P. (51,5%)  $V = 37.056$  mc (100 alloggi circa)
- Volume Ed. privata (48,5%)  $V = 34.899$  mc (90 alloggi circa)
- **Volume Totale**  $V = 71.955$  mc (190 alloggi circa)

## 2 - CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area è situata sul margine Sud-Est del quartiere di Borgo Rodi - via Angelini, versante collinare con acclività variabile dal 6 al 25%.

La presenza sull'area di ~~un elettrodotto ad alta tensione~~ e ampie zone di instabilità geologica ed idrogeologica limitano l'area definendo in buona parte la perimetrazione delle zone edificabili e quindi l'assetto complessivo dell'area.

Si segnala la presenza sull'area di vegetazione arborea di pregio: querce, lecci, alberi da frutto, ecc.. Il presente piano, per quanto possibile conserva ed integra la vegetazione esistente, in particolar modo nelle zone con destinazione a verde pubblico. Alcune querce presenti a nord dell'area (*vedi elaborato 4 Planivolumetrico*), dovranno essere rimosse a causa del tracciato della viabilità prevista.

Nei progetti esecutivi della viabilità, del verde pubblico, delle urbanizzazioni in genere e degli edifici incluse le sistemazioni esterne pertinenziali, dovranno essere individuati gli alberi da espianare e dovrà essere prevista la piantumazione di nuovi alberi di egual pregio.

## 3 - CONTENUTO DEL PIANO – PRINCIPI NORMATIVI - CRITERI DI PROGETTAZIONE

Allo scopo di coordinare i due interventi, pubblico (PEEP) e privato (PPE) è stato redatto un Progetto Unitario approvato dall'Amministrazione Comunale con Delibera C.C. n. 141 del 10/12/01.

Tale progetto, costituente strumento urbanistico di indirizzo, definisce l'assetto insediativo delle aree comprese nella APL3 Montemarino, prevedendo di rendere comuni a tutti i soggetti attuatori, sia pubblici che privati, i principi insediativi dell'intera APL, attraverso un progetto unitario comune sia alla parte pubblica sia a quella privata ed individua le aree all'interno delle quali deve essere localizzata l'edificazione e le restanti aree a verde pubblico.

I principi insediativi comuni vengono definiti sia attraverso il PPE relativo alla edilizia privata, sia attraverso il PEEP relativo alla edilizia pubblica.

Tali principi sono:

- a) il rispetto del rapporto volumetrico complessivo, previsto per la APL3 tra parte pubblica e privata derivante dalle Delibere consiliari n. 56 del 29/01/96 e n. 255 del 29/04/96 che fissano al 51,5% il potenziale edificatorio complessivo per la parte di edilizia pubblica e al 48,5% per la parte di edilizia privata;
- b) la possibilità per la Amministrazione Comunale di procedere per la parte pubblica, ove ne ricorrano le condizioni, allo strumento previsto dall'art. 11 della Legge 241/90 secondo quanto stabilito dall'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'Assegnazione delle Aree ERP;
- c) la dichiarazione di Comparto Unico per la parte ricadente nel PPE;
- d) la constatazione che ad ogni singola proprietà ricadente all'interno del perimetro del PPE compete una capacità edificatoria in rapporto alla superficie territoriale messa a disposizione ed alla SUL totale consentita.
- e) la previsione della creazione di un Consorzio obbligatorio con rilevanza esterna ai sensi dell'art. 23 Legge n. 1150/42 e dell'art. 32 L. Regione Marche n. 34/92 e successive modifiche e integrazioni, nel frattempo costituitosi;
- f) La subordinazione della attuazione degli interventi alla approvazione preventiva da parte del CC. di un programma che stabilisca il ruolo dei diversi soggetti attori, i relativi impegni finanziari, gli eventi, le attività ecc. e l'approvazione di una specifica convenzione coerente con il programma stabilito, in coerenza con quanto deciso in sede di approvazione del PPE;

La particolare natura dell'area, in buona parte in declivio, i limiti derivanti dai vincoli idrogeologici e tecnologici e la presenza della viabilità di PRG, hanno definito il disegno di assetto del PPE.

Tale viabilità di previsione, il cui nuovo andamento è stato definito nella Variante al PRG approvata con Atto del C.P. n. 149 del 16/10/2001, si innesta a sud-ovest in via della Ferrovia, attraversa diagonalmente l'area e si immette a nord-est su via Bocconi.

Per tale viabilità sono state fatte simulazioni e indagini di traffico che hanno riportato valori altamente sostenibili.

(parere positivo del Servizio Infrastrutture viarie –U.O.C. Traffico, pervenuto in data 30/05/03 Prot. N° 42142.

Successivamente anche a seguito delle decisioni assunte con la delibera di approvazione definitiva e della costituzione del consorzio, sono stati elaborati i progetti esecutivi ed avviato un procedimento specifico di variante al PRG relativo all'intero asse viario di collegamento tra Via Angelini e Via della Ferrovia, portante per le trasformazioni dell'APL 3 disciplinate dal PPE e dal PEEP (delibera di Consiglio Comunale N. 97 del 11/09/2006);

La quota edilizia, è organizzata su due lotti funzionali al cui interno, sono individuati singoli lotti edificabili (unità minime di intervento) per ciascuno dei quali sono è definita una specifica capacità edificatoria indicata nella tabella A dell'elab. 3 azionamento.

Nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G., che prevedono per la APL una Hmax = 12,50 ml. per i fabbricati, al fine di garantire un assetto urbanistico armonizzato con l'andamento altimetrico dell'area, la Hmax del PPE è stata ridotta a 10.50 ml (vedi art. 6.4)

All'esterno dei lotti funzionali sono presenti ampie zone di verde pubblico attrezzato o naturalistico (V2), caratterizzato da percorsi pedonali di collegamento tra gli edifici e il verde. Ai bordi della viabilità interquartiere una profonda fascia di verde alberato garantisce la realizzazione di una efficace barriera al rumore.

Nella fascia di verde alberato che lambisce la viabilità interquartiere, si prevede la realizzazione di scarpate con l'ausilio di interventi di ingegneria naturalistica e piantumazioni di essenze autoctone adatte ai pendii.

#### **4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO (Tab. A Elab. 3 Azzonamento)**

In riferimento a quanto stabilito dall' Amministrazione Comunale con la Delibera Consiliare n.56 del 29/01/96 avente per oggetto le "Aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare; determinazione del fabbisogno, indirizzi e criteri per la localizzazione, regolamento per l'assegnazione delle Aree Pubbliche " e con la successiva delibera del C.C. di chiarimenti, integrazioni e modifiche n.255 del 29/04/1996, viene fissato per ogni singola area di sviluppo la ripartizione delle quote ERP e di Edilizia Privata.

Nell'ambito dell'APL 3 MONTEMARINO la distribuzione ERP dedotta dalla tabella D è la seguente:

Volume totale 71.955 mc	PPEE (51.5%) 37.056 mc	PPE (48.5%) 34.899 mc
----------------------------	---------------------------	--------------------------

I dati dimensionali del piano riportati qui di seguito, sono conformi a quanto stabilito dalla D.C. n.56 del 29/01/96 e nella Variante Normativa e planimetrica parziale al vigente PRG approvata con Delibera del CC prot. N. 149 del 16.01.01

	NTA PRG	PEEP(51.5%)	PPE (48.5%)
ST(superficie territoriale) mq	106.130	-	-
UT(indice di utilizzazione territoriale) mq/mq	0.2260	-	-
SUL (superficie utile) mq	23.985	12.352	11.633
H.max (altezza massima) ml	12.50	12.50	10.50
V (volume) mc	71.955	37.056	34.899
n. ab NTA 120 MC/ ab	600	309	291

**S T A N D A R D urbanistici quantità minime**

	NTA PRG (mq)	PEEP(51.5%) (mq)	PPE (48.5%) (mq)
<b>P2</b> REC 1mq/40mc	1.799 mq	926	873
<b>V2</b> 50%(v2+v3) (V2+V3)= 62%ST(mq 65.509)	32.900	16.944	15.956

## 5 AZZONAMENTO (Elab.3)

## 6 CAPACITÀ EDIFICATORIA (tab.B elab.3 azzonamento)

## 7 PLANIVOLUMETRICO (Elab.4)

## 8 –OPERE DI URBANIZZAZIONE

Con valore non prescrittivo, rinviando ai progetti esecutivi la descrizione esatta delle lavorazioni e delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione, con valenza puramente indicativa sono di seguito descritte:

- viabilità e parcheggi
- reti tecnologiche
- fognature
- rete idrica
- elettrificazione
- telefonia

Il progetto preliminare delle Reti Tecnologiche (vedi Elab.7a;7b;7c;7d) costituente parte integrante e sostanziale del piano è stato redatto secondo le indicazioni fornite, con tecnici delle aziende *Gorgovivo Multiservizi Spa, ENEL e Telecom*. I progetti Rete Acqua Potabile, Rete Gas-Metano e Rete Acque Reflue hanno avuto parere tecnico preliminare favorevole pervenuto in data 11/03/03 prot.N. 19710; La Rete ENEL è stata pensata secondo il progetto di massima elaborato con la Enel Distribuzione - zona Ancona, pervenuto in data 14/04/03 Prot. N. 30875. Il progetto di illuminazione stradale ha avuto parere positivo da AnconAmbiente pervenuto in data 26/02/03 Prot. n. 15865. L' ARPAM –Dipartimento Provinciale di Ancona –Servizio Acque ha dato parere favorevole favorevole per l'utilizzo del fosso Miano per le sole acque meteoriche, pervenuto in data 19/ 02/03.

Si allegano i pareri suddetti.

Con questa variante sono stati introdotti aggiustamenti non sostanziali che non modificano l'impostazione dell'ipotesi originale. In sede di predisposizione e approvazione dei progetti esecutivi dovranno essere acquisiti i pareri di Enti e Servizi competenti.

**8.a. VIABILITA' E PARCHEGGI.** Fermo restando le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti, per la descrizione delle opere si rinvia agli elaborati grafici e alle relazioni dei singoli progetti esecutivi di opere già disponibili agli atti ancorché non ancora approvati, ed assunti a base del programma approvato con separato atto dal CC.

### 8.b. FOGNATURE (Elab. 7 a)

Sarà realizzata una rete fognaria separata e quindi costituita da una condotta canalizzante le acque meteoriche di dilavamento (fognatura bianca) ed una condotta canalizzante le acque reflue (fognatura nera: scarichi dei bagni e dei lavandini).

La rete fognaria dovrà essere dimensionata anche in previsione dell'allacciamento con la futura espansione edilizia dell'insediamento PEEP confinante.

Il dimensionamento delle condotte verrà specificato nel progetto esecutivo, tramite il quale verrà richiesta l'autorizzazione all'allaccio dei singoli progetti edilizi.

### FOGNATURE ACQUE BIANCHE

La rete per le acque meteoriche è costituita da una apposita canalizzazione in tubi in P.V.C. e/o tubi autoportanti in calcestruzzo presso-vibrato con imbocco a bicchiere e guarnizione in gomma, con pozzetti di ispezione dotati di chiusini carrabili o con tubi corrugati tipo ECOPAL e pozzetti a base stampata.

Le caditoie saranno poste ai lati della strada ad opportuna distanza e saranno in ghisa con relativo pozzetto inodore a sifone. Eventuali scarichi non rispondenti alle norme di legge dovranno essere depurati dai singoli insediamenti.

Tale condotta sarà convogliata direttamente nel fosso Miano. Tale scarico dovrà essere preventivamente autorizzato dall'ente competente.

## FOGNATURE ACQUE REFLUE

L'allaccio di tale fognatura alla pubblica fognatura è stato localizzato indicativamente in via Bocconi, in fase di rilascio di parere "preventivo di accettabilità" si procederà ad una localizzazione più puntuale.

La rete per le acque nere è costituita da una apposita canalizzazione di tubi in P.V.C. , o con tubi corrugati tipo ECOPAL e pozzetti a base stampata, intervallata con pozzetti di ispezione dotati di chiusini carrabili. Eventuali scarichi non rispondenti alle norme di legge dovranno essere depurati dai singoli insediamenti.

### **8.c. RETE IDRICA (Elab.7b)**

#### RETE IDRICA PER USO POTABILE

La rete di distribuzione idropotabile di progetto si allaccerà alla esistente presso l'abitato di via Angelini, scenderà dalla nuova strada interquartiere con una condotta DE 200. Si distribuirà nell'abitato del PPE con condotte DE=110/90, per congiungersi con le canalizzazioni esistenti nell'abitato di via di Montemarino a Nord, che dovranno essere potenziate. Sarà previsto un punto di scarico in posizione baricentrica alle zone edificate.

Le tubazioni utilizzate saranno in polietilene alta densità (PEAD) a norma di legge e pressioni di esercizio sufficienti agli insediamenti previsti, munite di saracinesche di intercettazione.

#### RETE IDRICA PER USO NON POTABILE

La realizzazione di tale rete si rende necessaria per garantire l'irrigazione delle zone verdi previste e le opere di pulizia e manutenzione delle attività insediate scongiurando l'utilizzo improprio di preziosa acqua potabile.

Le tubazioni utilizzate saranno in polietilene alta densità (PEAD) a norma di legge.

La rete potrebbe essere alimentata attingendo acqua da pozzi appositamente creati nell'area e quindi mediante l'uso di pompe elettriche, oppure potrebbe essere alimentata da un'eventuale futuro acquedotto comunale dedicato ad usi non potabili in ogni caso la soluzione adottata garantirà il servizio sia a breve che a lungo termine.

### **8.d. RETE GAS METANO (Elab.7b)**

La rete prevista potrà allacciarsi alla rete esistente a MP che corre a sud della ferrovia, costituita da tubazione DN = 200. Dopo avere predisposto l'attraversamento della ferrovia la nuova rete salirà con condotte di sezione adeguata all'intera zona di espansione.

La rete di distribuzione del gas metano verrà realizzata utilizzando tubazioni in acciaio interrate a norma di legge, e munite di protezioni sia passive che attive contro le azioni corrosive. In sede di progettazione esecutiva si dovrà prevedere la possibilità di sezionamento in tronchi ed i dispositivi di scarico.

### **8.e. IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA (Elab. 7c)**

L'impianto, che ha origine da un quadro di comando e controllo, si sviluppa attraverso linee elettriche in cavidotti interrati che alimentano i vari punti luce costituenti l'impianto.

Il quadro di comando e controllo, le vie cavi, le linee elettriche, i punti luce dovranno essere realizzate nel rispetto delle normativa vigente in materia prestando particolarmente attenzione alle protezioni contro i contatti indiretti e contro i fulmini.

#### **8.f. RETE DISTRIBUZIONE ENEL (Elab. 7d)**

Si prevede la realizzazione di cavidotti di bassa tensione (B.T.) costituiti da tubi in P.V.C. rinfiacati in calcestruzzo muniti di nastro segnaletico, nonché la posa in opera di pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato e chiusino carrabile in ghisa e la costruzione di basamenti in calcestruzzo per l'ancoraggio dei nodi stradali ENEL montati su apposite colonnine. Si prevede, inoltre la realizzazione di una cabina Enel in posizione baricentrica rispetto alle zone edificate.

Il tutto sarà realizzato secondo quanto indicato dai competenti uffici dell'ENEL.

La rete di trasformazione di media tensione (M.T.) sino alla cabina di trasformazione ENEL sarà realizzata a cura e spese dell'ENEL e pertanto non rientra nelle opere previste dal presente piano.

#### **8.g. RETE TELEFONICA (Elab. 7d)**

Si prevede la realizzazione di cavidotti interrati costituiti da tubi corrugati rinfiacati in sabbia e muniti di nastro segnaletico, la posa dei pozzetti prefabbricati con chiusino carrabile in ghisa e dei basamenti prefabbricati per le colonnine di distribuzione.

Il tutto sarà realizzato secondo quanto indicato dai competenti uffici della TELECOM e come meglio specificato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Indice**

#### **Art.1 Oggetto del Piano**

- 1.1 Obiettivi generali;
- 1.2 Ambito Normativo Generale;
- 1.3 Tempi di Attuazione;
- 1.4 Modalità di Attuazione del Piano.

#### **Art.2 Contenuti del piano**

- 2.1 Elaborati del Piano.

#### **Art.3 Destinazioni d'uso**

#### **Art.4 Struttura del Piano**

#### **Art.5 Aree destinate all'edificazione**

- 5.1 Superficie Fondiaria;
- 5.2 Lotti funzionali;
- 5.3 Unità Minime di Intervento.

#### **Art.6 Parametri edilizi**

- 6.1 Aree di Sedime;
- 6.2 Distanze Minime;
- 6.3 Quote di Imposta degli edifici;
- 6.4 Altezze Massime degli Edifici;
- 6.5 rapporto tra la quota di imposta e la distanza tra fabbricati.

#### **Art. 7 Aree Private ad Uso Pubblico**

#### **Art. 8 Aree destinate alle Attrezzature Pubbliche (V2; P2)**

#### **Art. 9 Aree destinate alla Viabilità Veicolare**

#### **Art. 10 Reti Tecnologiche**

#### **Art. 11 Materiali e tecnologie**

#### **Art. 12 Sistema Geologico e Geomorfologico**

## **Art.1 Oggetto del Piano**

### **1.1 Obiettivi generali**

Il Piano in Oggetto, riguarda l'Intervento di Edilizia Privata all'interno dell'Area Progetto APL3 di Montemarino, in attuazione dell'art. 70 delle NTA del PRG vigente. Sulla base della definizione di un comparto edificatorio, ai sensi dell'art.23 della L.1150/42 e dell'art.32 della L.R. 34/92 si è proceduto alla redazione di un Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) ai sensi dell'art.13 della L.1150/42.

Tale intervento si colloca a margine dell' insediamento urbano esistente del quartiere di Borgo Rodi. Con esso si intende riqualificare il bordo dell'area urbana con la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali dotati di una fascia a bosco urbano compresa nei limiti dell' Area Progetto APL3 Montemarino.

Il PPE si prefigge i seguenti obiettivi generali:

- Connettere armonicamente il complesso con il tessuto urbano e ambientale circostante.
- realizzare un insediamento residenziale a basso impatto ambientale dotato di ampie aree a verde.

### **1.2 Ambito Normativo Generale**

Costituiscono riferimento Normativo del Piano le seguenti leggi norme e regolamenti ai quali si rinvia per gli argomenti non specificatamente trattati in queste NTA:

*-L.17 agosto 1942 n.1150 - legge urbanistica;*

*-L.6 agosto 1967 n.765 modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17/08/1942 n.1150;*

*-DM 2 aprile 1968 n. 1444 limiti inderogabili..;*

*-L.28 gennaio 1977 n.10 norme sulla edificabilità dei suoli;*

*-L.21 agosto 1978 n.457 norme per l'edilizia residenziale pubblica;*

*-L.11 febbraio 1994 n.109 legge quadro sui lavori pubblici*

*-L.R. 5 maggio 1992 n. 34 e sue modifiche - legge urbanistica della regione marche;*

*-P.R.G. vigente approvato con DGR n.5841 del 28 aprile 1993 e con DCR n. 245 del 2 aprile 1998*

*-REC del comune di Ancona;*

*-L.2001 n.443 legge delega.*

*- Piano di Classificazione Acustica del Territorio del Comune di Ancona (Approvato con D.C.C. n. 54 del 24/05/2005).*

### **1.3 Tempi di Attuazione**

La validità del presente piano è di dieci anni dalla sua approvazione (BUR. n. 68 del 08/07/04), ai sensi della L.1150/42.

## 1.4 Modalità di Attuazione del Piano

a- Il Piano si attua attraverso Intervento Edilizio Diretto. I singoli progetti dovranno conformarsi a quanto previsto dall'Elab.3 Azzonamento del Piano ed ai relativi parametri di cui agli artt. 5;6;7e 11 delle presenti Norme.

b- Il Piano si attua mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte della Amministrazione Comunale ai singoli soggetti attuatori. Tali progetti dovranno essere corredati da tutti gli elaborati riportati negli allegati A e B del Regolamento Edilizio Comunale.

c- Il Piano potrà essere attuato per stralci in riferimento ai Lotti Funzionali e alle *Unità Minime di Intervento* individuati nell'elab.3 Azzonamento del Piano e definiti nell'art. 5 delle presenti Norme.

### Art.2 Contenuti del piano

#### 2.1 Elaborati del Piano

Elab.0	- Quadro di unione PPE e PEEP	(scala 1:1000)
Elab.1	- stralcio catastale	(scala 1:2000)
	- aereofotogrammetrico	(scala 1:2000)
	- stralcio PRG	(scala 1:2000)
Elab.2	- Assetto urbanistico	
	Verifiche standard	(scala 1:1000)
Elab.3	- Azzonamento	(scala 1:2000)
Elab.4	- Planivolumetrico	(scala 1:500)
Elab.5	- Sezioni	(scala 1:500)
Elab.6	- Progetto della viabilità	(scala 1:1000 -1:500 -1:200)
Elab.7a	- Reti tecnologiche: 1. Rete Fognaria	(scala 1:1000)
Elab.7b	- Reti tecnologiche: 2. Rete Acquedotto	(scala 1:1000)
	3. Rete Metanodotto	(scala 1:1000)
Elab.7c	- Reti tecnologiche : 4. Illuminazione Stradale	(scala 1:1000)
Elab.7d	- Reti tecnologiche : 5. Rete Enel	
	6. Rete Telefonica	
Elab.8	- Documentazione Fotografica	
Elab.9	- Relazione Tecnica Illustrativa	
	- Norme Tecniche di Attuazione	
	- Elenchi Catastali (con planimetria scala 1:2000)	
	- Relazione Previsionale della Spesa	
	- Riepilogo informativo statistico	
Elab.10	- Relazione Geologica	

### **Art.3 Destinazioni d'uso**

Nelle aree e negli edifici sono consentite le seguenti destinazioni d'uso in conformità con quanto stabilito dall'art.70 della NTA del PRG vigente:

- U1/1 abitazioni;
- U4/1 commercio al dettaglio;
- U4/12 attrezzature di interesse collettivo civili e religiose;
- U4/16 attrezzature per il verde;
- U4/23 attrezzature per la mobilità meccanizzata;
- U4/24 attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

### **Art.4 Struttura del Piano**

All'interno del perimetro del PPE, si individuano:

#### **1. Aree destinate all'Edificazione;**

Individuate negli Elab.3 Azzonamento; Elab. 4 Planivolumetrico; Elab. 5 Sezioni;  
Regolamentate dagli articoli 5;6;7e 11 delle presenti NTA.

#### **2. Aree destinate alla Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ;**

Individuate negli Elab.3 Azzonamento; Elab. 4 Planivolumetrico; Elab. 6 Progetto della Viabilità; Elab. 7 Reti tecnologiche.  
Regolamentate dagli articoli. 9 e 10 delle presenti NTA.

#### **3. Aree destinate alla Realizzazione delle opere di Urbanizzazione Secondaria**

(Verde e Sosta);  
Individuate negli Elab.3 Azzonamento; Elab. 4 Planivolumetrico;  
Regolamentate dall'Art. 8 delle presenti NTA.

## **Art.5 Aree Destinate all'Edificazione**

### **5.1 Superficie Fondiaria**

La Superficie Fondiaria è la superficie suscettibile di edificazione diretta, tale area coincide con i Lotti Funzionali (vedi *Elab.3 Azzonamento*).

### **5.2 Lotti Funzionali**

a -Ciascun perimetro di SF individua un *Lotto Funzionale*.

b -Per Ciascun Lotto Funzionale è definita una *Capacità Edificatoria* (vedi tabella B Elab. 3 Azzonamento). All'interno di ciascun lotto funzionale dovrà essere verificata la rispondenza ai parametri edilizi previsti nell'art.6 delle NTA del PRG.

c -La somma delle Superfici Utili previste nei Lotti Funzionali, corrisponde alla SU complessiva ammessa nel PPE.

d -Ogni trasferimento di SU da un Lotto Funzionale ad un altro, superiore al 5% delle quantità previste, costituisce Variante al PPE da approvarsi con delibera di CC.. Tale Variante, dovrà essere sottoscritta dal consorzio costituito ai sensi e per gli effetti dell'art.32 della L.R.34/92.

e -Ove detto trasferimento sia di misura inferiore al 5% dovrà essere presentato apposito elaborato planimetrico sottoscritto consorzio costituito ai sensi e per gli effetti dell'art.32 della L.R.34/92 che, corredato del parere del Servizio Pianificazione Attuativa, e Gestione Edilizia sarà approvato previo parere favorevole della Commissione Edilizia (art. 53 del REC).

f- Organizzazione interna ai lotti funzionali.

All'interno di ciascun lotto funzionale sono individuate aree con diversa denominazione:

f-1 Aree di sedime degli edifici.

Tali aree sono deputate alla edificazione ed alle sistemazione a terra degli edifici, quest'ultime impiegabili per soddisfare gli standard V3 e P3 per rampe carrabili, accessi e percorsi pedonali, percorsi carrabili, ecc.

La previsione di tali aree è prescrittiva.

f- 2 Aree di pertinenza degli edifici

Sono ricomprese in questa categoria il verde di pertinenza delle abitazioni, il verde condominiale, i parcheggi di uso comune, la viabilità interna. Le aree indicate a verde possono essere impiegate, in sede di formazione del Planovolumetrico di cui all'Art. 5.3, per soddisfare gli standard V3 e P3 per rampe carrabili, accessi e percorsi pedonali, percorsi carrabili, ecc.

La previsione di tali aree è prescrittiva.

f-3 In sede di formazione del planovolumetrico di cui all'Art. 5.3 si dovrà comunque verificare, tra l'altro, per ciascun lotto funzionale:

- che la dotazione complessiva di verde risulti uguale o maggiore di quella prevista alla Tav. 3 e precisamente:

di Mq. 6.761 per il lotto 5

di Mq. 9.366 per il lotto 6

di Mq. 4.981 per il lotto 7

- La dotazione degli standard V3 e P3;
- la superficie permeabile ***pari al 20% della Superficie Fondiaria***

### **5.3 Unità minime di intervento**

a - All'interno di ogni Lotto Funzionale, si individuano singole unità minime di intervento per le quali potrà essere rilasciato Permesso di costruire.

b -Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto planivolumetrico quotato e rappresentato almeno in scala 1:200, esteso a tutto il lotto funzionale, in cui si definisce: l'assetto complessivo di viabilità e fabbricati; l'individuazione, l'assegnazione e la distribuzione degli standard edilizi ( v3e P3 ) in relazione alla capacità edificatoria prevista nelle singole unità minime di intervento e nel lotto funzionale nel suo complesso.

c -Nell'ambito del progetto planivolumetrico di cui al punto b sono possibili: variazioni dell'assetto Planimetrico del PPE così come definito nell'elab.4 del piano; trasferimenti di SU tra unità minime di intervento; accorpamenti di unità minime di intervento contigue.

d -Il progetto planivolumetrico, presentato e sottoscritto dal consorzio costituito ai sensi e per gli effetti dell'art.32 della L.R.34/92 sarà approvato tramite determina dirigenziale del servizio Gestione Edilizia (art. 53 del REC)

e- Ogni richiesta di Permesso di costruire dovrà comunque allegare copia del progetto planivolumetrico approvato .

## **Art. 6 Parametri Edilizi**

### **6.1 Aree di Sedime**

L'Area di Sedime rappresenta l'ingombro massimo in pianta dell'edificio così come individuato nell'Elab.3 Azzonamento del PPE.

### **6.2 Distanze Minime**

- a- la distanza minima tra gli edifici e la viabilità pubblica ; tra gli edifici e il Verde pubblico è di ml 5.00.
- b- Nell'elab.3 Azzonamento del PPE sono indicate le distanze minime (Art.9 NTA del PRG) che differiscono da quanto stabilito nel punto 6.2a del presente articolo.
- c- Tale parametro ha valore prescrittivo.

### **6.3 Quote di Imposta degli edifici**

- a- Negli Elab. 3 Azzonamento ; Elab.4 Planivolumetrico e Elab.5 Sezioni è individuata per ciascun edificio la *Quota di Imposta*. Tali quote sono definite in relazione all'andamento naturale del terreno e definiscono la sistemazione del terreno in relazione agli edifici.
- b- Tale parametro ha valore indicativo.
- c- la sistemazione definitiva del terreno deve essere quanto più possibile corrispondente all'andamento naturale del terreno.
- d- Ai sensi e per gli effetti dell'art.4 comma 1 e dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92 e successive integrazioni, tenuto conto dell'acclività del terreno e nell'ottica di una equilibrata distribuzione dei volumi edilizi, è consentito derogare all'altezza minima dei riporti di cui all'art. 9.4 delle NTA del PRG, in ottemperanza però di quanto definito nell' art. 6.5 delle presenti norme.

### **6.4 Altezze Massime degli Edifici**

- a- E' la massima delle altezze delle diverse parti del prospetto in cui può essere scomposto l'edificio (Art.9 NTA del PRG), misurata come disposto dall'art. 13 lett.m del REC.
- b- L'altezza massima prevista nei singoli Lotti Funzionali è pari a : H.max ml. 10,50

### **6.5 Rapporto tra la quota di imposta e la distanza tra fabbricati**

- a -La differenza tra le quote di imposta di fabbricati tra loro limitrofi non può essere superiore a ml 6.00
- b -Se la differenza delle quota di imposta è superiore a ml 4.00, la distanza minima tra fabbricati è di ml. 15.00.

### **Art.7 Verde e parcheggio privato condominiale**

- a -All'interno dei Lotti Funzionali sono individuate aree destinate a percorsi pedonali, viabilità interna e banchine alberate condominiali non recintate e aree destinate alla sosta di pertinenza dei fabbricati.
- b -Le caratteristiche e le dimensioni di tali aree costituiscono parte integrante del planivolumetrico (vedi Elab. 3 Azzonamento e Elab.4 Planivolumetrico).
- c -tali aree contribuiscono alla dotazione di V3 e P3 previste dall'art. 6 delle NTA del PRG.
- d -. L'ubicazione dei percorsi pedonali di cui al comma 'a', sarà definita nell'elaborato di cui al punto 5.3.b al fine di non condizionare l'altezza dei fabbricati, si dovrà tener conto di quanto stabilito in zona sismica sulle distanze minime tra i fabbricati e spazi aperti al pubblico.

### **Art.8 Aree Destinate alle Attrezzature Pubbliche (V2; P2)**

- a -La consistente dimensione complessiva dell'area destinata a verde, segue le indicazioni della NTA del PRG in cui si prevede che il 62% dell'intera ST dell'area progetto sia destinata a verde e il 50% di tale superficie sia destinata a Verde Pubblico.
- b -La loro realizzazione si baserà su appositi progetti esecutivi.
- c -Le caratteristiche; la localizzazione e le dimensioni di tali aree dovrà essere conforme a quanto stabilito nell'elab.3 azzonamento e elab.4 Planivolumetrico del Piano.
- d -Proposte alternative alle previsioni del PPE, potranno essere prese in considerazione solo se ritenute migliorative.

### **Art.9 Aree Destinate alla Viabilità Veicolare.**

- a -Il piano stabilisce tracciati, profili e sezioni dell'intero assetto viario (vedi Elab.6 Progetto della Viabilità).
- b -La Viabilità Pubblica del PPE consiste nella Viabilità Veicolare interquartiere e nella viabilità secondaria di collegamento ai singoli lotti previsti dal piano.
- d -Ogni intervento sarà subordinato alla redazione di *progetti esecutivi* congruenti con i progetti edilizi previsti in ciascun Lotto Funzionale. Gli interventi possono realizzarsi in stralci funzionali contestualmente agli interventi edilizi previsti dal PPE.
- e -Per la realizzazione degli scavi e rinterri previsti si consiglia di realizzare adeguati interventi di ingegneria naturalistica.
- f -le quote altimetriche indicate negli elaborati 3-4-5-6 sono da ritenersi indicative, fermo restando che la differenza tra la quota di imposta degli edifici fronteggianti le strade e le quote altimetriche stradali non dovrà superare i ml. 4.00.

### **Art. 10 Reti Tecnologiche**

- a -Nelle Reti Tecnologiche Sono inclusi tutti gli interventi indicati negli (Elab. 7a;7b;7c;7d *Reti Tecnologiche*) e descritti nella relazione illustrativa Par.9 .
- b -Gli interventi previsti in tali elaborati, potranno subire modifiche nei *progetti esecutivi*.
- c -Ogni intervento sarà subordinato alla redazione di un progetto esecutivo esteso all'intera area del piano e congruente ai singoli progetti edilizi previsti in ciascun ambito unitario.
- d -Gli interventi possono realizzarsi in stralci funzionali contestualmente agli interventi previsti negli ambiti unitari.

### **Art. 11 Materiali e Tecnologie**

- a- Al fine di realizzare un insediamento residenziale a basso impatto ambientale, si consiglia l'utilizzo di tecnologie e materiali eco-compatibili.
- b- *Basamenti di contenimento del terreno*: dovranno essere rivestiti con materiali lapidei o con mattoni a faccia vista.
- c- *Paramento esterno*: di intonaco tinteggiato con colori della gamma delle terre e/o paramento in mattoni a faccia vista.
- d- *Copertura*: potrà essere piana con lastricati solari praticabili o eseguita con falde inclinate con cornicioni aggettanti solo nei lati di imposta delle falde fino a ml. 0.60. Sui lastricati solari praticabili e sui terrazzi potranno essere realizzate strutture leggere amovibili (legnee o metalliche ) con funzione di frangisole.

Proposte alternative alle previsioni di cui al presente articolo, potranno essere prese in considerazione solo se ritenute migliorative.

### **Art.12 Il Sistema Geologico e Geomorfologico**

- a- Ai fini dell'edificazione, le prescrizioni contenute nella relazione Geologica allegata al PPE (Elab.10) e nel Parere ex Art. 13 L. 64/74, sono cogenti per l'utilizzo del suolo così come disciplinato da questo Piano.

### **Art.13 Specie Arboree Protette**

Fa capo ai progettisti delle Opere di Urbanizzazione e degli interventi edilizi dichiarare che non esistono soluzioni tecniche alternative nel caso di previsione di abbattimento di specie arboree protette e ai servizi preposti all'approvazione dei progetti verificare e comprovare ai sensi della LR 7/85 e 6/05 e successive modifiche ed integrazioni. Nei progetti esecutivi della viabilità, del verde pubblico, delle urbanizzazioni in genere e degli edifici incluse le sistemazioni esterne pertinenziali, dovranno essere individuati gli alberi da espantare e dovrà essere prevista la piantumazione di nuovi alberi di egual pregio.

#### **Art.14 Interventi Edilizi Ecosostenibili**

Per tutti gli interventi ricadenti all'interno delle aree progetto disciplinate da uno strumento urbanistico attuativo, è obbligatorio presentare in sede di richiesta di permesso di costruire il bilancio di ecocompatibilità. Detto bilancio si esprime nel certificato redatto dal progettista delle opere attraverso la compilazione delle schede conformi agli allegati A, B e C deliberazione della G.R. n. 597/2003 "Indirizzi per la realizzazione di interventi ecosostenibili" e della D.G.R. n. 1118 del 5/08/2003, allegati A e B.

Il predetto certificato, redatto sulla base della documentazione tecnica prevista per il rilascio del permesso di costruire, dovrà dimostrare che gli interventi previsti permettono di acquisire almeno il "punteggio 1" di cui alle citate delibere regionali, attraverso l'adozione di provvedimenti inerenti a:

- consumo delle risorse
- carichi ambientali
- qualità dell'ambiente interno
- qualità del servizio

## ELENCHI CATASTALI con planimetria

Rispetto al piano approvato sono state introdotte solamente le modifiche relative alla variante del tracciato stradale a monte oggetto di variante al PRG approvato con delibera n. 29 del 31/03/08 a cui la presente variante si adegua

DITTA CATASTALE	SUPERFICIE				NOTE
	FOG.	MAPP.	TOTALE	RICADENTE NEL PPE	
BALDONI GIANCARLO SEVERI MAURIZIO	16	557	3.976	3.051	
COOP.EDILIZIA PAZIENZA SECONDA	16	491	1.490	1.214	
BERTAZZO MAURIZIO	16	417	827	827	
		779	41	41	
BUGARINI FERINI ROSANNA	16	418	1.060	1.060	
		492	390	390	
	60	386	1.387	1.387	
		387	1.280	1.280	
	16	778	392	392	
COOP.EDILIZIA PAZIENZA SECONDA	16	420	970	970	
		421	2.140	1.504	
CUTOLONI MARISA CUTOLONI MASSIMO CUTOLONI STEFANO	60	86	190	190	
	60	46	780	780	
		85	500	500	
		88	4	4	
		90	84	84	
		91	9.105	5.959	
		92	1.166	307	
		254	2.400	2.400	
		255	5.530	2.179	
CUTOLONI LANFRANCO CUTOLONI LUCIANO	60	87	25	25	
		89	440	440	
		252	410	410	
		253	1.110	1.110	
		256	8.840	3.486	
BALDONI BERNARDO, GINO, GIULIANA, MARIO, ORNELLA, GUIDOTTI ALBERTO, GIANLUCA, MARIA JOSE', ROBERTA, MAGGI ANNA MARIA, MAGGI MARCELLA, TARSETTI MARIA	60	25	1430	252	
ROCCO LEPIDO	60	49	140	140	
		50	150	150	
		52	400	400	
		54	31.903	9.252	
		55	1.760	131	
DOMOGROSSI ANDREA	60	455	1.800	1.800	
		53	26	26	
COMUNE DI ANCONA(AMM.) OPERA PIA FALDINI	60	51	320	254	
		93	1.260	249	
FABIETTI	60	327	2.000	1.005	
GRACIOTTI ENRICHETTA	60	464	166	166	
		465	98	98	
GRACIOTTI ENRICHETTA, MAZZACCHERA FRANCESCO, ROSSI GIORGIO, SENSINI FRANCO	60	463	519	519	
		466	66	66	

ROVINELLI GIGLIOLA TABOSSO CORRADO E TABOSSO MARIA GRAZIA	60	79	1.280	1.280
		81	2	2
		82	2	2
		83	12	12
		84	4	4
		138	850	19
		137	14.205	7.092
BORGHETTI LIVIO, RITA E CORNELI ADA	60	136	550	173
		508	950	650
SOC. NOME COLLETTIVO MENGONI E C.	60	135	240	81
		160	3.040	708
		257	3.570	1.837
		545	40	3
COOPERATIVA EDILIZIA PAZIENZA SECONDA	60	134	5.345	5.301
		544	55	42
		617	1.307	604
		128	250	250
		258	20	20
BADALONI MARIA PIA,ROSSI RICCARDO, ROSSI ROSSELLA, SPEZIALE CATERINA	60	843	3624	1035
AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ANCONA	60	132	760	143
		506	245	123
		507	2.095	352
BURATTINI ARM. ADR.	60	251	556	556
		80		
BALDINI CARLA,BALDONI BRUNO ED ALTRI, GUIDOTTI MARIA JOSè ED ALTRI, GIULIANI IRIDE, MAGGI ANNA MARIA ED ALTRI	60	847	2.623	1.129
	60	855	200	86
BALDONI BRUNO, BALDONI GIANCARLO, POZZI COSTRUZIONI	60	846	855	540
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO DIFESA ESERCITO	60	831	259	276
	60	23	240	97
OLIVIERI DANIELE, GAIA, LUCA, OLIVIERO MARIO, PAOLO	60	27	140	68
SINTED S.R.L	60	844	1.376	83
<b>POZZI COSTRUZIONI</b>	<b>60</b>	<b>832</b>	<b>271</b>	<b>68</b>
STRADA VICINALE S.STEFANO	60			697
STRADA VICINALE di M.PELAGO	60			212
STRADA VICINALE di M.MARINO	60			107
			131.541	68.150

unita alla part. n.  
251

**RELAZIONE PREVISIONALE DI MASSIMA DELLA SPESA**

RELAZIONE PREVISIONALE DI MASSIMA DELLA SPESA		
( art.30 L.n.1150/42 - art. 34 L.R.n.34/92 )		
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		
<b>OO.UU. PRIMARIE</b>		
DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO
Bonifica idrogeologica	Quota PPE	€. 514.820,00
Strade - Reti tecnologiche (tratto 2/1, 2/2, 2/3, 8)	Mq. 9.403	€. 2.955.487,00
Parcheggi (4)	Mq. 1.112	€. 43.851,00
	<i>Totale</i>	€. 3.514.158,00
<b>OO.UU. SECONDARIE</b>		
DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTO
Verde Attrezzato (6)	Mq. 16.480	€.130.000,00
	<i>Totale</i>	€.130.000,00