

Piano di lottizzazione residenziale ai sensi della LR 34/'92 e s.m.i.

“Il Colle del Belvedere”

A1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

1. PREMESSE	2
1.1 I PIANI DI LOTTIZZAZIONE	2
2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	3
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
2.2 ESTRATTO DI MAPPA E VISURA CATASTALE	7
2.3 PROPRIETARI DELLE AREE CONFINANTI	10
2.4 STRADE PROVINCIALI E COMUNALI ESISTENTI	10
2.5 OPERE URBANIZZAZIONI ESISTENTI	12
2.5.1 FOGNATURA	14
2.5.2 GAS-METANO	14
2.5.3 SERVIZIO ELETTRICO	15
2.5.4 SERVIZIO DI TELEFONIA FISSA	15
3. CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO	16
3.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO DI INTERVENTO	16
3.2 TIPOLOGIE EDILIZIE PRESENTI NEL CONTESTO	21
4. PREVISIONI DEL PRG ,CALCOLI URBANISTICI E ONERI DI URBANIZZAZIONE	22
4.1 CALCOLI PLANOVOLUMETRICI	22
4.2 STANDARD URBANISTICI	24
4.3 CESSIONE DI AREE	25
4.4 MONETIZZAZIONE DI AREE	26
4.5 ONERI DI URBANIZZAZIONE	26
5. PROCEDIMENTI, TEMPISTICHE E INDICI	27
5.1 IL PROCEDIMENTO DI LOTTIZZAZIONE	27
5.2 L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA LOTTIZZATARIO	28
5.3 INDICI URBANISTICI	29
6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE	29
6.1 MOTIVAZIONI E SCELTE URBANISTICHE DEL PIANO	29
6.2 OPERE DA ESEGUIRE, SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE, QUALITÀ DEI MATERIALI DA IMPIEGARE, DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI CHE POTRANNO ESSERE COSTRUITI,	35
6.3 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE, COSTRUTTIVE E DESTINAZIONI D'USO DA ADOTTARE NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI CON PRECISAZIONI PLANOVOLUMETRICHE	37
6.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA ZONA	38
6.5 VEDUTE PLANIVOLUMETRICHE E TRIDIMENSIONALI DELL' INTERVENTO	40
7. OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO	43

7.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE (DIVISE PER CATEGORIE)	43
7.2 SERVIZIO IDRICO	43
7.3 SERVIZIO ELETTRICO	44
7.4 SERVIZIO DI TELEFONIA FISSA	45
7.5 GAS - METANO	45
7.6 FOGNATURA	45
7.7 ILLUMINAZIONE PUBBLICA E SEGNALETICA STRADALE	45
7.8 COMPUTI METRICI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	45

8. RIASSUNTO DEI DATI CARATTERIZZANTI LA LOTTIZZAZIONE _____ **46**

1. Premesse

1.1 I Piani di Lottizzazione

Il piano di Lottizzazione è uno strumento urbanistico di attuazione del piano regolatore generale.

Esso è stato introdotto dall' art 28, L 18-08-1942, n.1150 e modificato dalla L- 6-8-1967, n 765, la normativa consente ai privati che intendono apportare modifiche all'assetto del territorio comunale, di inserirsi nella disciplina urbanistica presentando appositi piani di lottizzazione, contenenti prescrizioni di dettaglio sostitutive di quelle omesse dalle Amministrazioni.

La Giurisprudenza ha individuato il concetto di lottizzazione edilizia intendendo per essa qualsiasi utilizzazione di aree (assolutamente inedificate o già parzialmente urbanizzate) per la realizzazione di uno o più fabbricati ad uso residenziale , turistico o industriale , che obiettivamente esigono la realizzazione ed il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono **Opere di urbanizzazione primaria** (art.16 DPR 380/2001): le strade , gli spazi di sosta, le fognature, le reti distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, gli spazi di verde attrezzato etc.

Sono **Opere di urbanizzazione secondaria**: le scuole, gli asili nido, i mercati, le chiese, gli impianti sportivi, i centri sociali e culturali etc.

All'approvazione del piano di lottizzazione da parte del Comune, segue la stipula di una convenzione, con cui il privato stesso assume a proprio carico specifici oneri patrimoniali connessi all'urbanizzazione primaria e secondaria, fornendo congrue garanzie finanziarie per l'adempimento.

Il Piano di lottizzazione, è uno strumento urbanistico attuativo, perciò deve essere conforme allo strumento urbanistico generale.

Tuttavia è consentito introdurre deroghe o modifiche allo strumento generale dall'art 25 1° comma della legge 47 / 1985, ove si demanda alle Regioni l'emanazione di norme che prevedono procedure semplificate per l'approvazione di **strumenti urbanistici attuativi in variante** agli strumenti urbanistici generali.

Nella regione Marche questa procedura è contenuta nella LR 34 /92 e vengono specificate le condizioni attraverso le quali è possibile beneficiare di questa procedura semplificata.

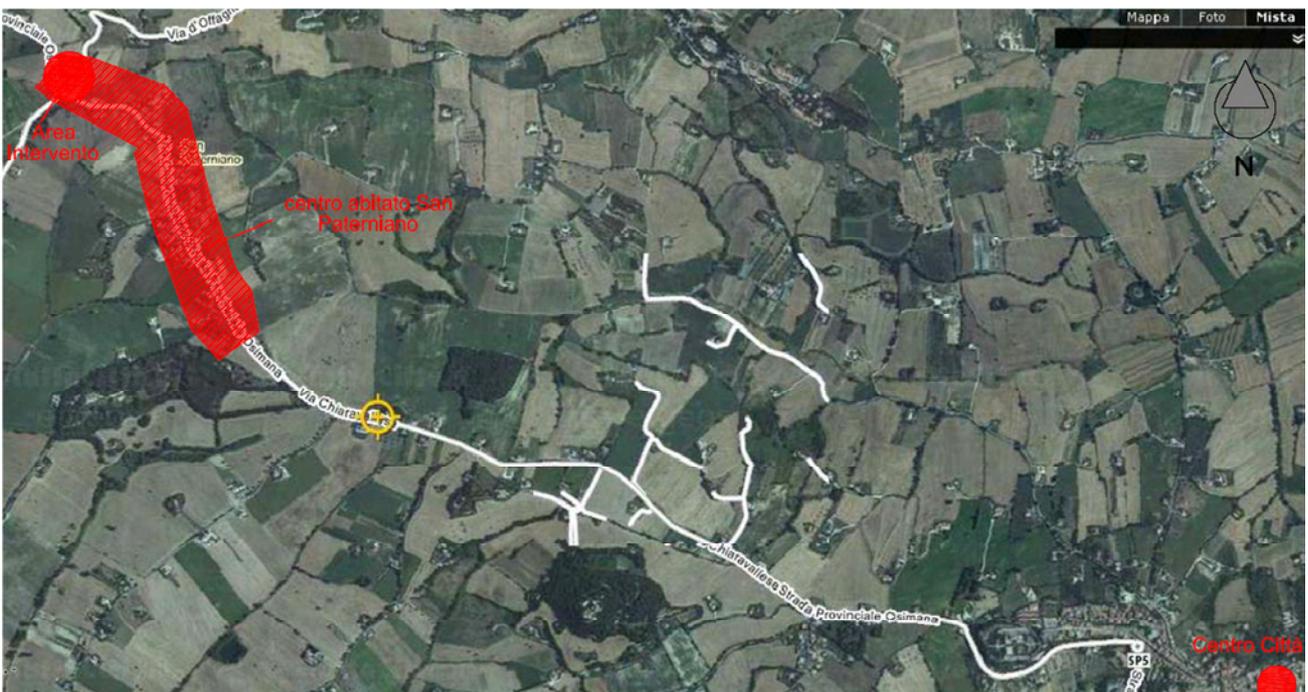
Il contenuto del piano di lottizzazione non è determinato dall'art 28 della legge urbanistica fondamentale , ma deve ritenersi analogo a quello del piano particolareggiato, con previsioni di zonizzazione, riguardanti la suddivisione in lotti, e di localizzazione , riferite alle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

Il piano è predisposto dai proprietari delle aree da lottizzare (ma anche dai proprietari del diritto di superficie, qualora non si debbano effettuare rettifiche di confine), la sua durata è di dieci anni al termine dei quali esso perde la sua efficacia.

2.Descrizione dell'area di intervento

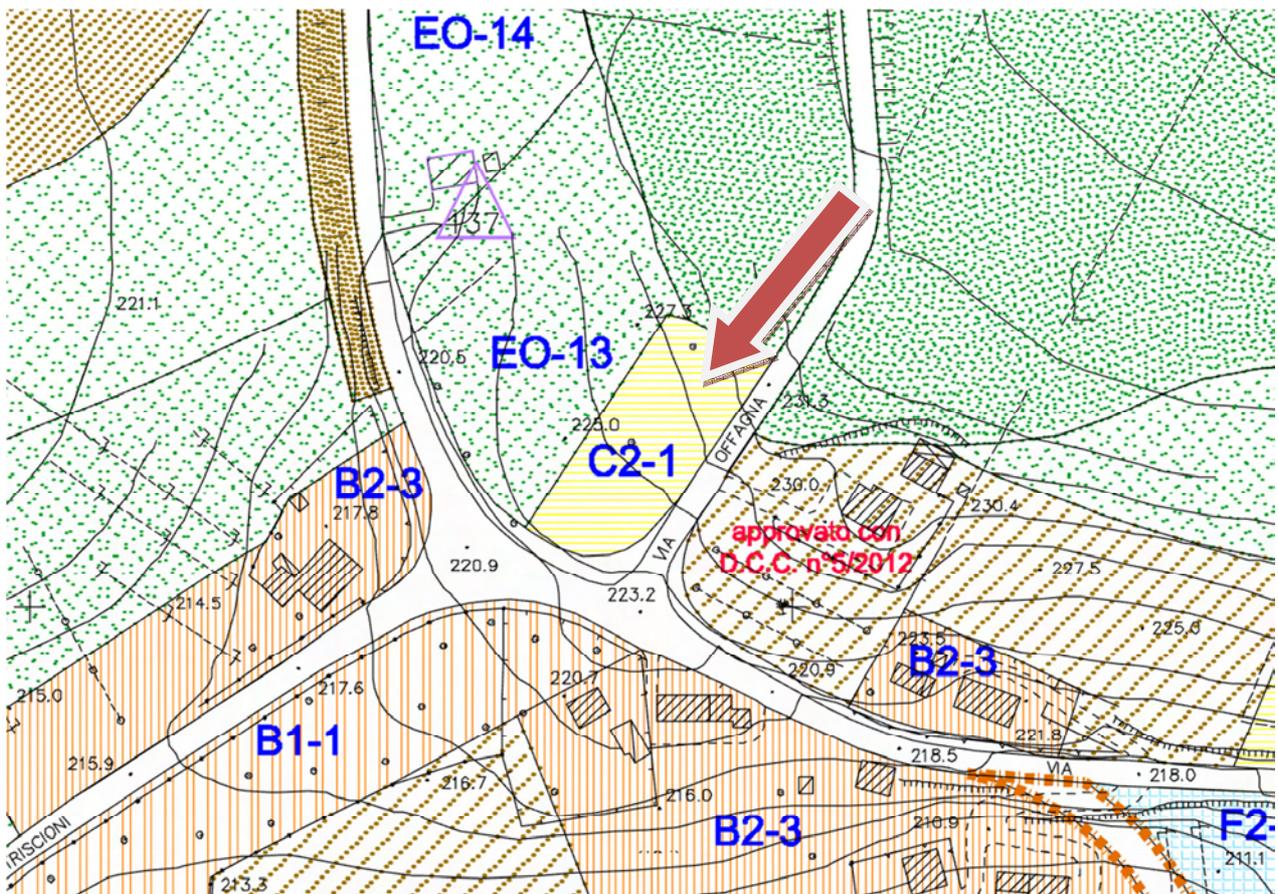
2.1 Inquadramento Territoriale

L'area di intervento ha una Superficie territoriale di circa 1981 mq, si trova in località San Paterniano in prossimità dell'incrocio tra Via Chiaravallese S.P. 5 e Via d'Offagna S.P.6, all'interno del perimetro del centro abitato indicato del cartello di inizio della Frazione di San Paterniano posto lungo la Via di Offagna a qualche decina di metri dopo l'area di intervento.



Ortofoto che indica perimetrazione del centro abitato e la distanza dal Osimo

Secondo la variante al PRG di Osimo approvato con D.C.C. n°32 del 23/04/2008 pubblicato sul B.U.R. Marche n° 56 del 12/06/2008, l'area in questione è classificata come C2-1 "Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati in contesti privi di valenza ambientale".



Estratto del PRG vigente

L'area in questione è inserita nel II periodo - IV anno, secondo il PPA approvato con D.C.C. n°80 del 27/08/2008, il che significa che in data successiva al 27/08/2011 sarà possibile partire con un'

istanza di lottizzazione, dato che la classificazione dell'area prevede un intervento indiretto, così come esplicitato dall'estratto delle NTA:

Piano Regolatore Generale di Osimo – Norme Tecniche di Attuazione definitive – Aprile 2008

Art 43

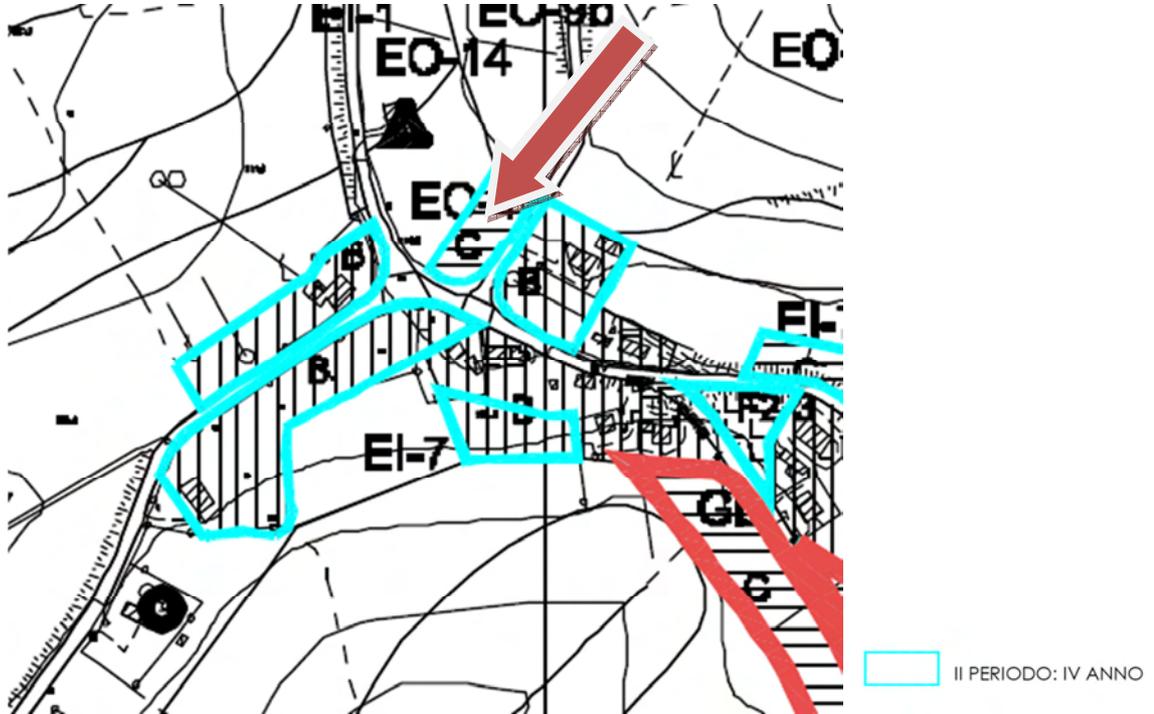
C2 – Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati

Le zone C2 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti a definizione dei margini del centro urbano, con densità edilizie medio-basse.

43.01 C2-1 – In contesti privi di valenza ambientale

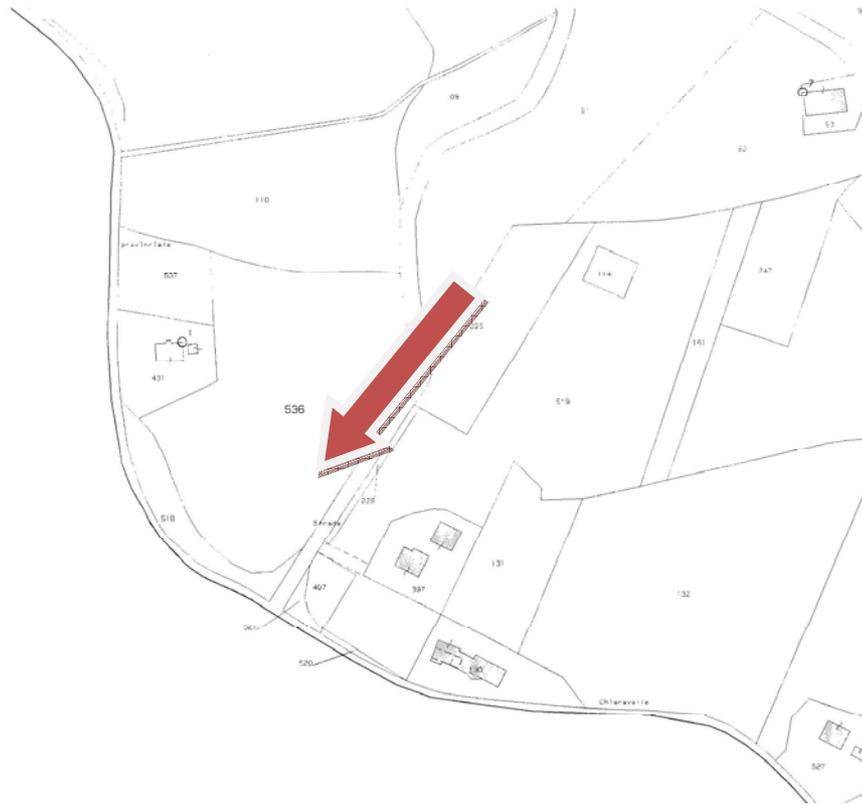
Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U1/1; U1/2;
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%.
Modalità d'attuazione	Intervento indiretto
Categoria d'intervento sugli edifici esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	IT max = 0,60 mc/mq IC max = 0,40 mq/mq N max = 3 piani fuori terra H max = 10,50 ml. DC = 1/2 H ma non meno di 5,00 ml. DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. DS = 1/2 H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada; 7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.; 10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.
Standards ecologici	Ip = 50 n./ha
Prescrizioni e note particolari	La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente. In sede di piano attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi. Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 30 ml.

Estratto delle NTA vigenti

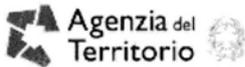


Estratto del PPA vigente

2.2 Estratto di mappa e Visura catastale



Estratto Catastale aggiornato al 08/03/2011



Data: 08/03/2011 - Ora: 09.18.43 Fine
Visura n.: AN0078553 Pag: 13

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/03/2011

14. Immobili siti nel Comune di OSIMO(Codice G157) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Poglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati scrivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	2	536		AA	SEMIN ARBOR	4	1 02 91		Euro 45,18	Euro 47,83	Tabella di variazione del 09/12/2010 n. 5198. I/2010 in atti dal 09/12/2010 (protocollo n. AN0249433) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3 .10 .2006 N. 262	Annotazione
				AB	PASCOLO ARB	3	02 72		Euro 0,14	Euro 0,06		

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3 .10 .2006 n. 262 , convertito con modificazioni nella legge 24 .11 .2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2010)

Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	BIONDINI Giuseppe nato a OSIMO il 07/02/1942	BNDGPP42B07G157W*	(1) Proprieta' per 1000/1000

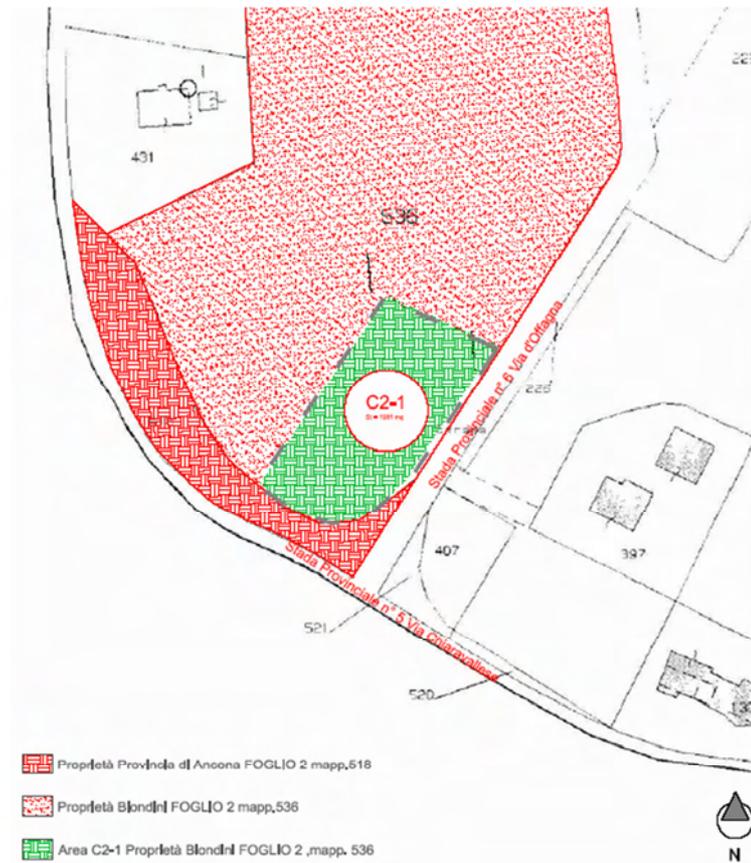
Totale Generale: vani 26 m² 261 Rendita: Euro 2.026,89

Totale Generale: Superficie 09.50.37 Redditi: Dominicale Euro 495,99 Agrario Euro 475,69

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ANCONA Richiedente: BIONDINI ROBERTO

Visura Catastale aggiornata al 08/03/2011

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con lo stralcio del PRG vigente possiamo individuare la porzione di Area C2-1 incidente sulla proprietà del Sig. Biondini Giuseppe pari ad una (St = 1981 mq) ricadente nella particella censita al catasto terreni foglio 2 mapp 536:



Sovrapposizione Catastale

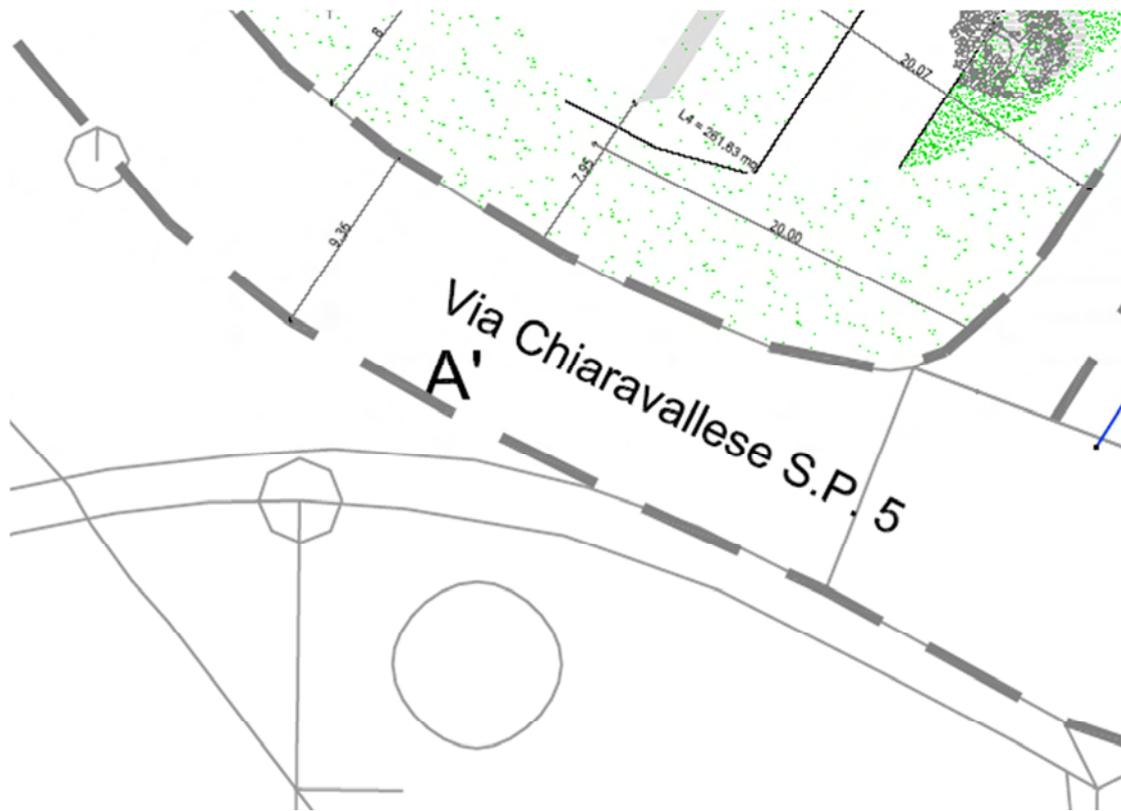
2.3 Proprietari delle aree confinanti

Come si evince dagli estratti di mappa illustrati precedentemente notiamo che l'area C2-1 confina a nord e nord- ovest con la proprietà di Biondini Giuseppe censita al NUOVO CATASTO TERRENI al foglio 2 mappale 536, mentre a sud-ovest confina con la particella 518 foglio 2 di proprietà della Provincia di Ancona, e a nord-est l'area C2-1 con la Strada Provinciale n°6 Via D'Offagna.

2.4 Strade Provinciali e Comunali esistenti

Dall'analisi effettuata, si denota che l'area oggetto del piano di lottizzazione è costeggiata tangenzialmente da due strade Provinciali: la SP n° 5 a sud-ovest e la SP n°6 ad est, proprio quest' ultima è anche considerata dal PRG vigente adeguato al PPAR come strada panoramica e pertanto si dovrà mantenere una fascia di rispetto di almeno 20 mt dalla suddetta strada per dare modo a chi percorre la medesima di mantenere la piena percezione del paesaggio.

Per quanto riguarda la SP n° 5 dislocata a sud-ovest diciamo la fascia di rispetto è inferiore poiché non presenta particolari interessi di panoramicità, tuttavia essendo la larghezza della carreggiata superiore a 7,50 mt possiamo assumere come distanza dal ciglio della Via Chiaravallese S.P.5 un valore minimo di 7,50 mt, così come si riportato nell'estratto dalle NTA dell'area C2-1 :



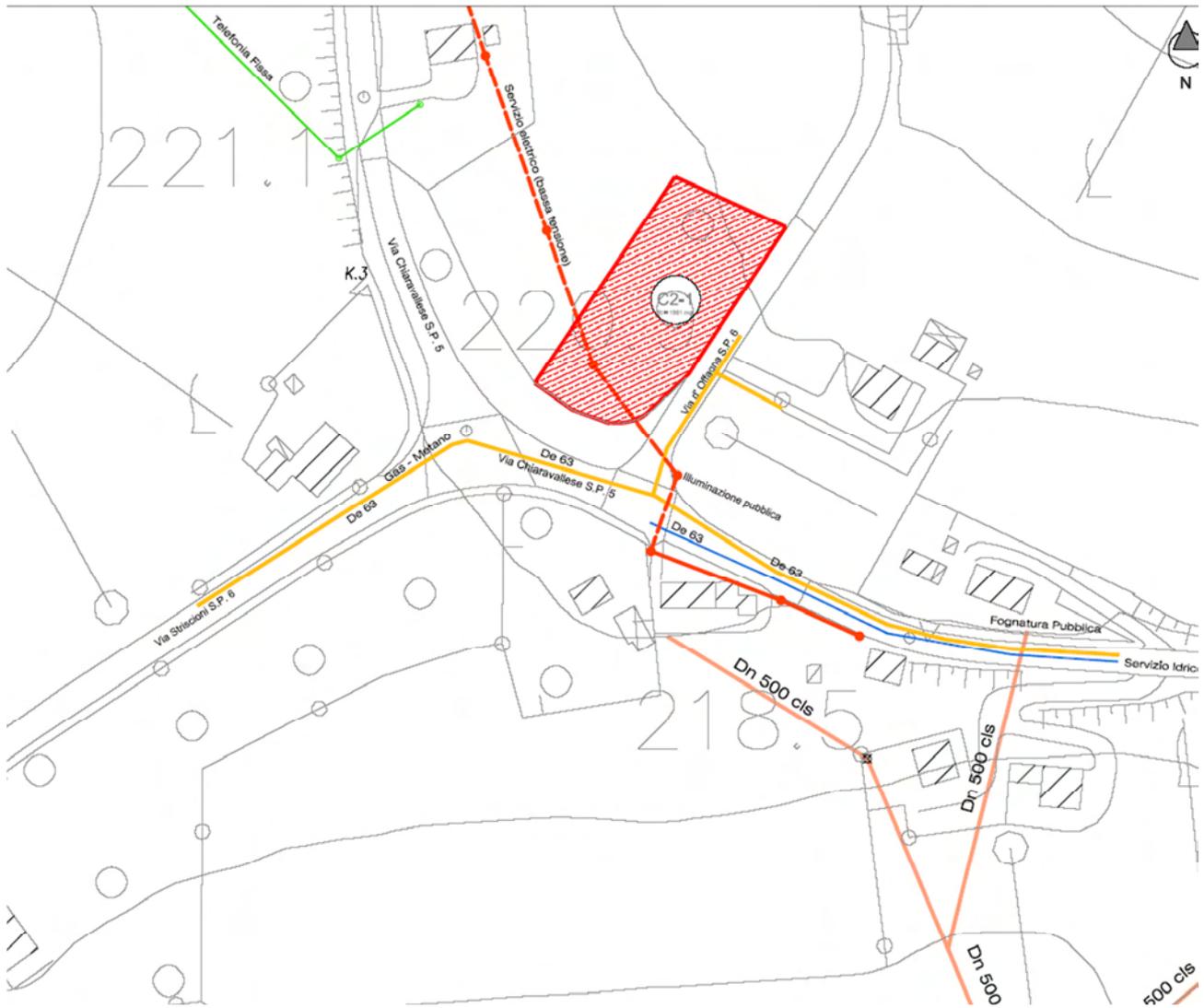
Larghezza della Via Chiaravallese S.P: n°5

Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	<p>IT max = 0,60 mc/mq IC max = 0,40 mq/mq N max = 3 piani fuori terra H max = 10,50 ml. DC = ½ H ma non meno di 5,00 ml. DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. DS = ½ H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada; 7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.; 10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.</p>
---	---

2.5 Opere di urbanizzazione esistenti

Per quanto riguarda le infrastrutture esistenti, possiamo affermare che la zona in questione risulta essere sufficientemente servita delle principali opere di urbanizzazioni primaria:

- Servizio Fognario
- Servizio Gas - Metano
- Servizio Idrico
- Servizio Elettrico
- Servizio Telefonia Fissa
- Illuminazione Pubblica



Opere urbanizzazione esistenti

2.5.1 Fognatura

La presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ci mette in condizione di poter affermare che gli interventi di nuova costruzione di opere di urbanizzazione saranno ridotti al minimo, soprattutto in funzione del limitato impatto insediativo che l'area oggetto di intervento permette.

Dato il limitato carico insediativo consentito all'interno dell'area C2-1 bisognerà effettuare una separazione delle acque meteoriche dalle acque nere, le prime saranno coinvogliate all'interno all'esterno dell'area C2-1 e mandate a dispersione nel fondo agricolo sottostante (della medesima proprietà), per mezzo di un attraversamento della S.P. n° 5 tramite spingi tubo.

Le acque nere verranno opportunamente trattate dalle singole unità immobiliari e collegate con la fognatura pubblica lungo la via Chiaravallese S.P. n°5, o mandate in sub-irrigazione nel terreno sottostante mediante attraversamento stradale utilizzato anche per le acque meteoriche.

Tale soluzione sarà concordata con l'ente gestore del servizio in base alla normativa regionale riportata nel Piano di Tutela delle Acque.

2.5.2 Gas Metano

Per quanto riguarda la rete di distribuzione del GAS-METANO la situazione risulta essere molto più agevole in quanto la condotta principale è situata nella Via d'Offagna S.P. n 6, dove insiste una tubazione con DN 63 facilmente collegabile all'area di intervento.

2.5.3 Servizio Idrico

Per il SERVIZIO IDRICO, presente lungo la Via Chiaravallese S.P. n° 5, sarà necessario percorrere un tratto moderatamente più lungo, effettuando uno scavo in trincea nel quale inserire le tubazioni per il servizio idrico che quelle per il gas metano.

Per ulteriori dettagli sulla tipologia dello scavo in trincea si farà riferimento a quanto elencato negli elaborati grafici nella tavola relativa ai dettagli costruttivi.

Tuttavia, sarebbe opportuno, che il tracciato delle infrastrutture in questione rimanga, all'interno della particella 536 foglio 2, evitando di coinvolgere altre proprietà con ulteriori servitù di passaggio.

In questo caso, sarà sufficiente, richiedere l'autorizzazione allo scavo su strada provinciale per il tratto necessario per la connessione ai servizi precedentemente esplicitati.



Sovrapposizione catastale

2.5.4 Servizio Elettrico

Allo stato attuale il servizio elettrico di bassa tensione passa proprio in prossimità dell'area oggetto dell'intervento, come possiamo notare dalla planimetria delle infrastrutture esistenti, la linea insiste sull' area con un palo in cemento armato e prosegue verso sud-est allacciandosi nella diramazione in prossimità dell'incrocio delle due strade provinciali.

2.5.5 Servizio Telefonia fissa

Il servizio di telefonia fissa si trova nelle vicinanze dell' area oggetto dell' intervento, infatti esso è situato nella particella catastale censita al NCT n° 431 foglio 2 confinante la proprietà richiedente istanza di lottizzazione.

A conseguenza di ciò non dovrebbe comportare particolare difficoltà realizzare un nuovo allaccio, percorrendo un tratto aereo ed uno interrato coincidente con un altro scavo necessario per allacciarsi alle opere di urbanizzazione esistenti.

3. Contesto urbano di riferimento

3.1 Descrizione del contesto urbano di intervento

Il contesto di intervento è fortemente caratterizzato da una matrice extra-urbana con tratti di ruralità accentuata, all'interno del quale sono ben visibili i segni distintivi delle case coloniche della tradizione marchigiana.

L'area di riferimento è situata lungo la Via d'Offagna S.P. n ° 6 ai piedi del Montecerno, la panoramicità di questa zona è confermata dall'inserimento nel PRG delle aree limitrofe come EO-13: "Sistema dei crinali e delle strade panoramiche".

La morfologia dell'area è costituita da una leggera pendenza costante che diventa semi-pianeggiante nella parte bassa, in prossimità della Via Chiaravallese, strada provinciale n°5.

Dal punto di vista logistico l'area si trova in una posizione particolarmente strategica, poiché da questa zona, nonostante si trovi in un contesto extra-urbano, è possibile raggiungere tutte le principali polarità urbane limitrofe:

- **Ancona Centro** : 22 Km tempi di percorrenza 25 minuti
- **Osimo Centro** : 6,7 Km tempi di percorrenza 10 minuti
- **Jesi Centro** : 23 Km tempi di percorrenza 28 minuti
- **Agugliano Centro** : 8,2 Km tempi di percorrenza 12 minuti
- **Santa Maria Nuova Centro** : 12 Km tempi di percorrenza 15 minuti

Inoltre dista poche centinaia di metri dall' area verde attrezzata di San Paterniano, all'interno della quale sono presenti attrezzature polivalenti, impianti sportivi e locali di aggregazione religiosa e sociale.

Inoltre, in prossimità del centro della frazione di San Paterniano, sono presenti anche un panificio-pasticceria, un minimarket, ed un agriturismo con ristorazione e pernottamenti, a testimonianza della vivibilità e dinamicità del contesto di inserimento.



Foto del Forno Bar - Pasticceria



Foto del minimarket



Foto del campetto polivalente



Foto area verde attrezzata di San Paterniano



Foto locali associazione parrocchiali di San Paterniano

La superficie oggetto di intervento è caratterizzato da una notevole varietà di essenze arboree, uliveti, quercie isolate, olmi, acaci ecc ecc, perlopiù dislocati lungo i confini di proprietà, i quali contribuiscono ad arricchire il contesto di intervento.

Allo scopo di valorizzare il verde esistente, bisognerà effettuare un corretta analisi delle essenze arboree presenti e la loro compatibilità con l'eventuale spostamento e manutenzione.

Faccio riferimento ad un numero limitato di giovani olivi, che insistono sull'area edificabile, che presumibilmente saranno spostati di qualche metro, all'interno della stessa proprietà, per poi essere utilizzati in fase di progettazione come elementi di arredo urbano pubblico e/o privato.



Vista da sud – est all' interno dell' Area di Intervento

3.2 Tipologie edilizie presenti nel contesto

Nel contesto di riferimento, sono presenti prevalentemente edifici unifamiliari, bifamiliari sufficientemente sparsi dislocati in prossimità dell'incrocio tra le due strade provinciali:



Tipologie edilizie presenti nel contesto

Inoltre, la zona è caratterizzata dalla presenza di numerosi casali rustici rurali, alcuni dei quali recentemente ristrutturati mantenendo intatti i caratteri costruttivi tipici della tradizione mezzadrile marchigiana.

Un patrimonio edilizio di questo tipo va valorizzato con scelte urbanistico – architettoniche coerenti con zone di particolare pregio, allo scopo di minimizzare il più possibile l'intervento edilizio.

Risultano incompatibili tipologie edilizie fortemente invasive e densamente concentrate che privilegiano uno sviluppo verticale, quindi sono da preferirsi insediamento residenziali a bassa

densità, integrati con la morfologia naturale del terreno e valorizzati dalla creazione di aree a verde attrezzato, le quali garantiscono una ricucitura tra il tessuto agricolo e quello residenziale.

4. Previsioni del Prg, Calcolo Urbanistici e Oneri di Urbanizzazione

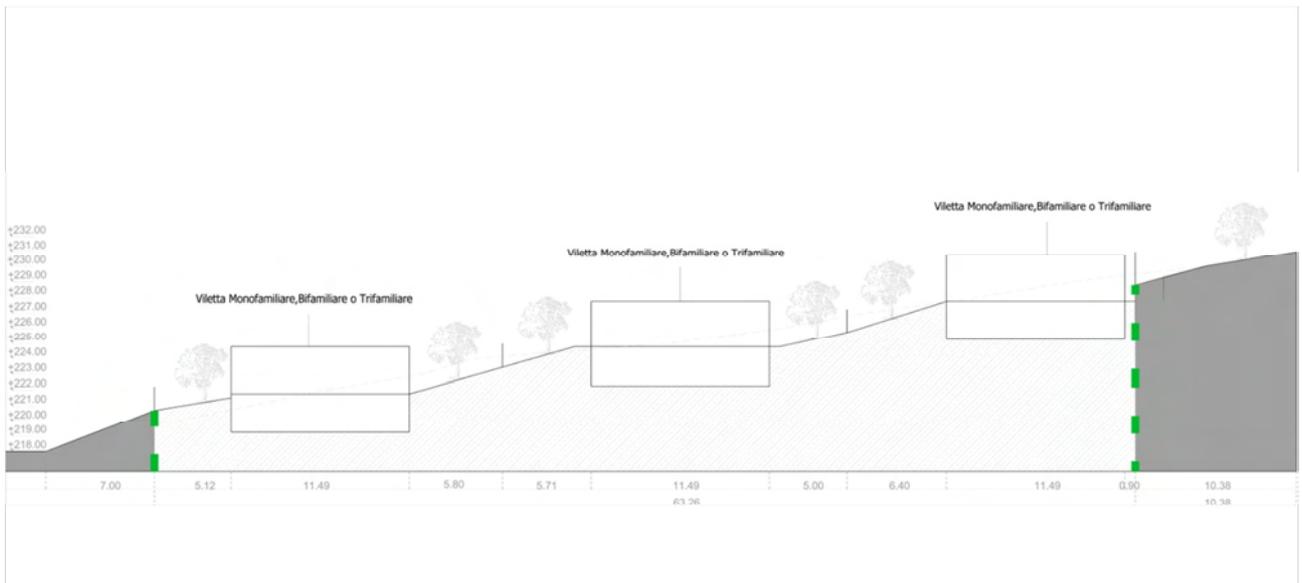
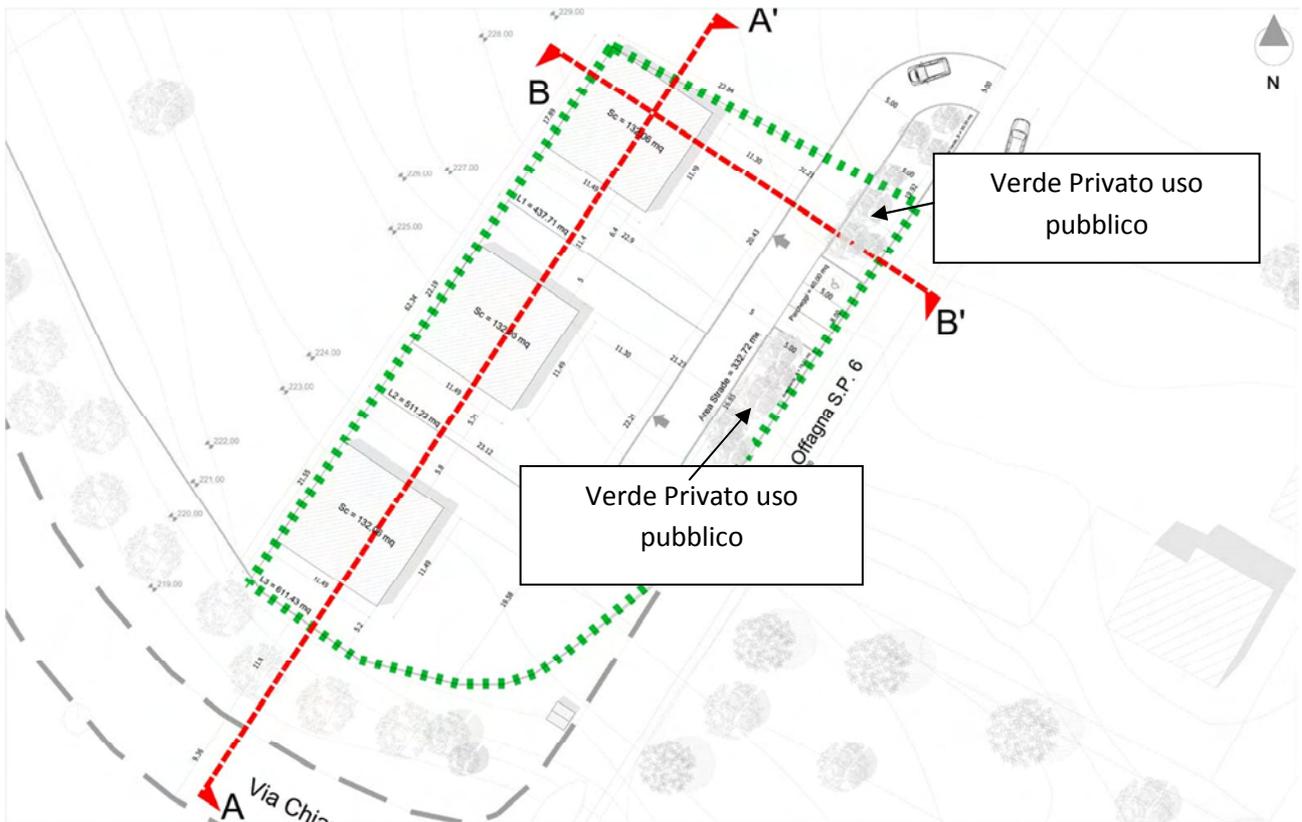
4.1 Calcoli Planovolumetrici

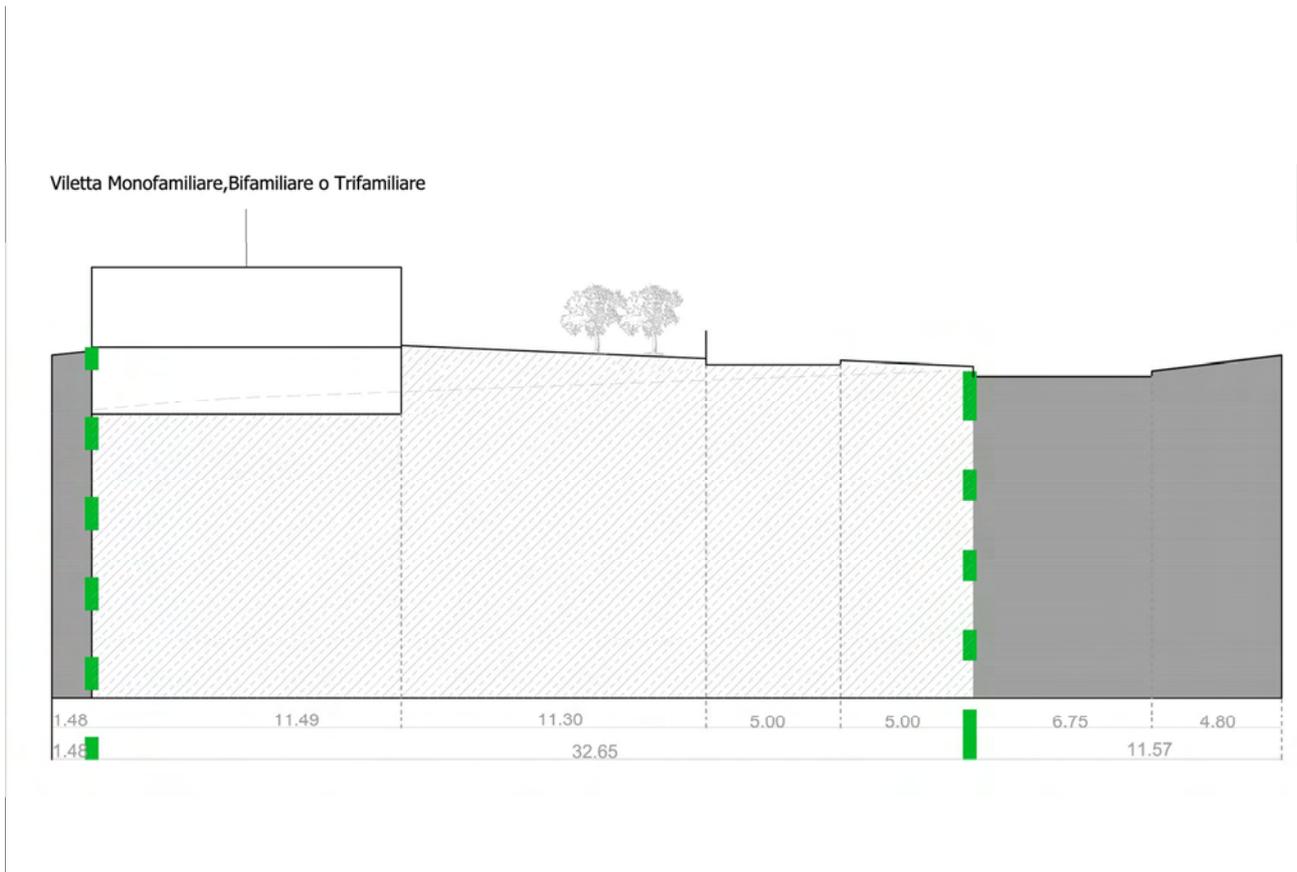
I dati desunti dalle NTA e contestualizzati nell'area di intervento sono i seguenti:

- St (mq) = 1981
- It (mc/mq) = 0,6
- H_{max} (m) = 3,50 +/- 20%
- D confini proprietà (m) = 5
- D strade (m) S.P. 5 = 7,50
- D strada panoramica(m) S.P. 6 = 20
- D edificato (m) = 10

Calcoli Plano-Volumetrici:

- Volumetria realizzabile (V) = $St * It = 1188,6$ mc
- Altezza massima scelta (H) = 3 mt
- Superficie utile lorda (Sul) = $V / H = 396,2$ mq
- N° edifici inseriti = 3
- Superficie coperta (Sc) = $396,2 / n^{\circ}$ di edifici inseriti = 132,06 mq





Lotti	V max (mc)	H (m)	Sul (mq)	Sf(mq)	Sc (mq)	Ic	Ic max
1	396,18	3,50*	132,06	437,71	132,06	0,30	0,40
2	396,18	3,50*	132,06	511,23	132,06	0,26	0,40
3	396,18	3,50*	132,06	611,43	132,06	0,22	0,40
Totale	1188,54	3,50*	396,18	1560,37	396,18	----	0,40

*Le altezze massime sono variabili nella misura di un +/- 20%

4.2 Standards Urbanistici.

Per quanto riguarda il calcolo degli standards urbanistici si è fatto riferimento alla LR. 34/1992, nella quale vengono aumentati gli standard minimi inderogabili previsti dal DM 1444/68 portati da 18 mq/ab a 21 mq/ab:

LR. 34/1992:

Limite minimo di 120 mc/abitante equivalente

- Scuole = 4,5 mq/ ab
- Strutture socio-assistenziali = 2 mq /ab
- Aree verdi = 12 mq / ab
- Parcheggi = 2,5 mq /ab

TOTALE = 21 mq /ab

Calcolo degli abitanti equivalenti:

- $(St * it) / 120 \text{ mc} = 9,9 \text{ ab eq}$

Calcolo standard urbanistici:

- Aree per scuole = $4,5 * 9,9 = 44,54 \text{ mq}$
- Aree per strutture socio-sanitarie = $2 * 9,9 = 19,8 \text{ mq}$
- Aree verdi = $12 * 9,9 = 118,8 \text{ mq}$
- Aree parcheggi = $2,5 * 9,9 = 24,75 \text{ mq}$

4.2 Cessione di aree

Allo scopo di realizzare per conto proprio le opere di urbanizzazione primaria, e quindi perseguire la pubblica utilità degli interventi stessi si procederà, tramite apposita convenzione, ad individuare quali di queste, una volta realizzate e collaudate saranno cedute al Comune, o ad altri enti per la loro successiva gestione.

In un momento come questo, di particolare difficoltà degli enti locali, nella manutenzione e tutela del patrimonio pubblico, dovranno essere effettuate scelte di progettazione che minimizzino i costi di gestione delle opere pubbliche, le quali a loro volta andranno a migliorare vivibilità e la qualità abitativa della collettività.

Dott. Ing. Roberto Biondini iscritto all' Ordine Ingegneri della provincia di **Ancona Sez A n° 3383**
Ingegneria Civile Ambientale CL 4/S – Architettura e Ingegneria Edile

Saranno sicuramente cedute all' ente Astea tutte le varie opere di connessione alle infrastrutture esistenti, Acqua, Gas-Metano, Fognatura, Rete Elettrica, ed di illuminazione pubblica.

4.3 Monetizzazione di aree

Le aree di urbanizzazione non realizzate per conto proprio e cedute al comune, dovranno essere monetizzate previo pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Andranno monetizzate le aree per opere di urbanizzazione secondaria quali :

- Aree per scuole = 44,54 mq
- Aree per strutture socio - sanitarie = 19,8 mq

4.4 Oneri di urbanizzazione

Per quel che riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione, si farà riferimento a delle apposite tabelle, messe a disposizione dall'amministrazione comunale, grazie alle quali sarà possibile calcolare l'ammontare delle degli oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria.

L'obiettivo di questa operazione sarà quello di quantificare gli oneri per individuare quali di questi saranno monetizzati, o realizzati in conto proprio a scomputo dell'importo ottenuto.

La tabella messa a disposizione dallo Sportello Unico Integrato prevede per le Aree C una tariffa diversa in funzione dell' indice di fabbricabilità fondiaria (If = mc/mq).

Nel nostro caso abbiamo i seguenti valori:

Lotti	Volume (mc)	Superficie Fondiaria (mq)	If (mc/mq)	€/mc Urbanizzazione Primaria	€/mc Urbanizzazione Secondaria	€ Urbanizzazione Primaria	€ Urbanizzazione Secondaria
L1	396,18	437,71	0,90	24,48	24,51	9619,25	9710,37
L2	396,18	511,23	0,77	24,48	24,51	9619,25	9710,37
L3	396,18	611,43	0,64	24,48	24,51	9619,25	9710,37
Tot	1188,54	1560,37	-	-	-	28857,75	29131,11

Oneri aggiornati 2015

In attuazione del programma lottizzatorio, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, verranno scomputati dal contributo di costruzione i costi precedentemente sostenuti per le opere riportate nell' allegato relativo al computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria.

5.Procedimenti, Tempistiche ed indici

5.1 Il Procedimento di Lottizzazione

Il procedimento di lottizzazione può sintetizzarsi in questi passaggi:

- Il privato che intende procedere alla lottizzazione di un'area, deve presentare all'amministrazione comunale un **piano di lottizzazione**, conforme alla normativa edilizia e agli *standards* urbanistici vigenti, accompagnato da uno **schema di convenzione**.
- Il progetto di piano e lo schema della convenzione devono essere approvati con delibera del consiglio comunale. L'approvazione deve avvenire entro 90 giorni dalla data di presentazione dell'istanza corredata dagli elaborati previsti. Qualora siano necessari pareri preventivi o nulla osta, il termine di 90 giorni decorre dall'acquisizione di tali atti.
- I Comuni sono tenuti (art, ultimo comma, L47/1985) a trasmettere alla Regione tramite la sua Provincia delegata entro 90 giorni dall'approvazione, copia del piano medesimo e la Provincia può formulare eventuali osservazioni o modifiche senza alcun potere di annullamento.
- All'approvazione del piano segue (da parte dell'organo che vi ha proceduto) il rilascio dell'*autorizzazione a lottizzare* (da cui scaturisce la facoltà dei proprietari di chiedere il *rilascio del permesso di costruire* necessario per dare esecuzione al progetto);
- Il rilascio del permesso di costruire, però è subordinato alla *stipula della convenzione* ed alla trascrizione della stessa nei registri immobiliari (a cura e spese del proprietario lottizzatore). La stipulazione e la trascrizione della convenzione si pongono, infatti come condizioni di efficacia del provvedimento di *autorizzazione a lottizzare*. Esse, comunque non fanno parte del procedimento di lottizzazione e possono intervenire anche successivamente, poiché la loro mancanza non costituisce motivo di imperfezione del procedimento medesimo ma rende solo *inefficace* la lottizzazione.

Per quel che riguarda La stipulazione e la trascrizione della convenzione di lottizzazione , come già si è detto, costituiscono condizioni di *efficacia* del provvedimento di autorizzazione, per cui non attengono al procedimento lottizzatorio, ma la mancanza anche della sola trascrizione esclude l'efficacia e l'operatività della lottizzazione medesima.

Con riferimento al contenuto della convenzione di lottizzazione, si distingue:

una parte necessaria, concernente la pianificazione attuativa, non negoziabile, in quanto di stretta applicazione delle norme e delle previsioni della legge e del piano generale,

una parte disponibile, concernente la determinazione dei modi e dei tempi esecutivi, suscettibili di accordi ricollegabili ad elementi di opportunità e convenienza.

In particolare la **convenzione** deve prevedere:

1. La *cessione gratuita*, da parte dei proprietari lottizzatori, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle lottizzazioni;
2. L'assunzione, a carico dei proprietari medesimi, degli *oneri finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria*, e di una quota - parte delle opere di urbanizzazione secondaria (da eseguire eventualmente nel perimetro del terreno da lottizzare) e delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.*
3. I termini, non superiori ai dieci anni, entro cui i privati devono eseguire le opere a loro carico;
4. Congrue garanzie finanziarie (deposito di denaro, titoli di stato, fidejussioni bancarie) o ipotecarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione medesima.

*

Si ritiene comunemente, in proposito, che i privati possono obbligarsi sia a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quindi trasferirne la proprietà al Comune, sia a versare le somme necessarie per l'esecuzione delle opere stesse da parte del Comune. La determinazione degli oneri di urbanizzazione deve avvenire con riferimento a delle apposite tabelle parametriche regionali e comunali.

5.2 L'attuazione del programma lottizzatorio

L'attuazione del programma lottizzatorio è subordinata al rilascio del permesso di costruire da parte dell'autorità comunale, e all'osservanza di tutta la disciplina urbanistica vigente nella zona.

Per quel che riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione, al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire verranno sottratte dal contributo concessorio le somme già pagate in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione, ovvero verrà scomputato il valore delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate.

L'approvazione di un piano di lottizzazione non comporta un vero e proprio diritto per i titolari dell'autorizzazione a lottizzare, ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, se il privato non adempie o ritarda gli obblighi assunti con la convenzione di lottizzazione, il Comune potrà rivalersi

attraverso le garanzie convenzionalmente presentate e potrà altresì procedere alla esecuzione in danno delle opere spettanti al privato ed eventualmente il trasferimento coattivo della proprietà delle aree.

5.3 Indici urbanistici Area di Intervento

IT max = 0,60 mc/mq

IC max = 0,40 mq/mq

N max = 3 piani fuori terra

H max = 10,50 ml.

DC = $\frac{1}{2}$ H ma non meno di 5,00 ml.

DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml.

DS* = $\frac{1}{2}$ H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada;

7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.;

10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.;

***La distanza della Via D'Offagna S.P. n°6 è di 20,00 ml, in quanto trattasi di strada panoramica.**

Standard ecologici

Ip = 50 n./ha

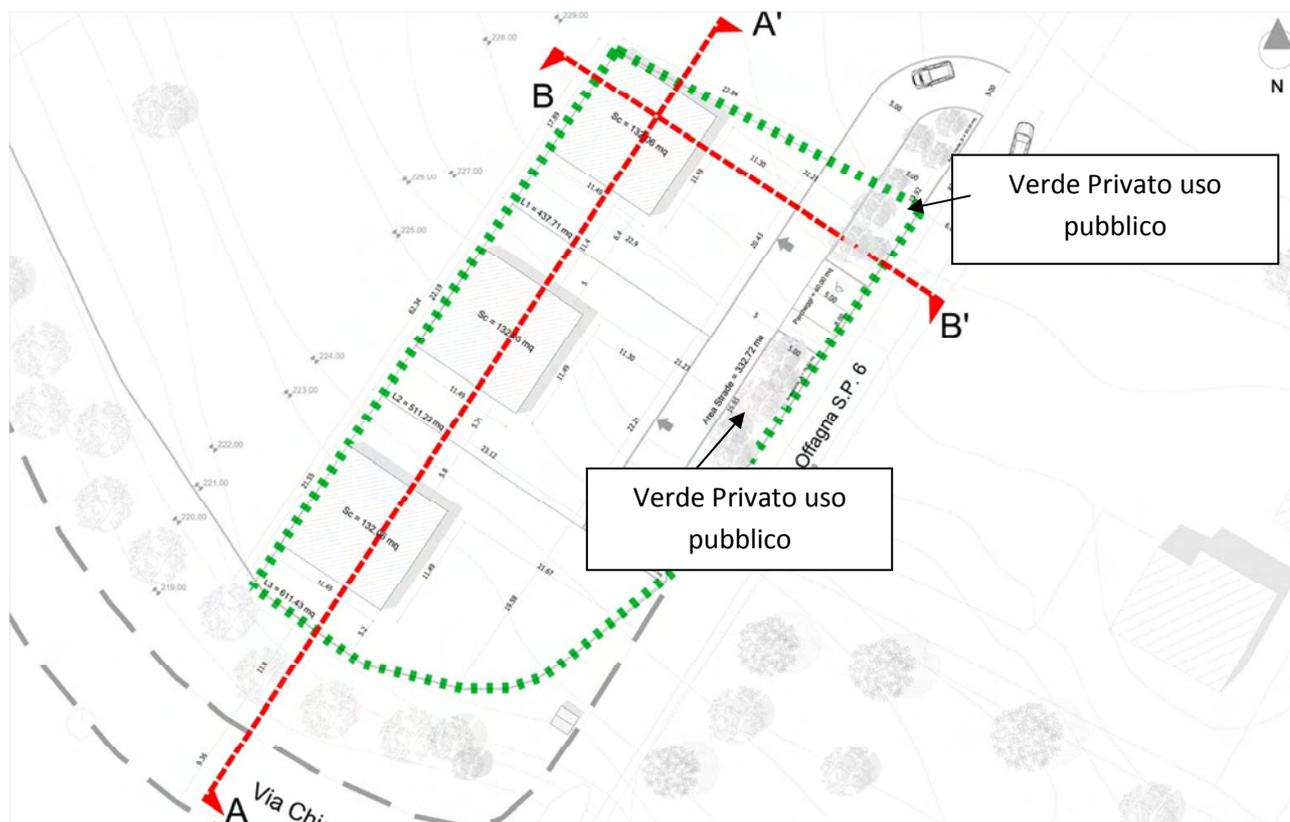
6. Descrizione del progetto di piano di lottizzazione

6.1 Motivazioni e scelte urbanistiche del piano

L'area oggetto dell'intervento si trova in zona semi-periferica, in una zona qualificata da caratteri di ruralità accentuati in un contesto ambientale e paesaggistico di pregio.

L'idea del piano si configura nella logica del minimo intervento, volto a non intaccare un contesto particolarmente ricco di elementi di elevato valore.

L'intervento lottizzatorio consiste nella creazione di tre lotti indipendenti dislocati ai margini dell'area di espansione, serviti da una strada pubblica di accesso che funge da connessione tra la strada principale S.P. 6 e la viabilità interna del area, nonché come accesso a parcheggi ed alle aree a verde pubblico attrezzato.



Per quanto riguarda la distribuzione e le destinazioni d'uso delle aree sono state operate scelte in linea con il contesto di riferimento, che possono garantire un passaggio meno traumatico tra il paesaggio naturale e quello costruito.

Inoltre, essendo la matrice dello stato attuale dell'area caratterizzata da elementi di ruralità accentuata, sarà indispensabile effettuare un'attenta progettazione del verde, affinché abbia un ruolo cardine nell'intervento di lottizzazione, costituendo una sorta di "ricucitura" tra l'ambiente esistente e quello antropizzato.

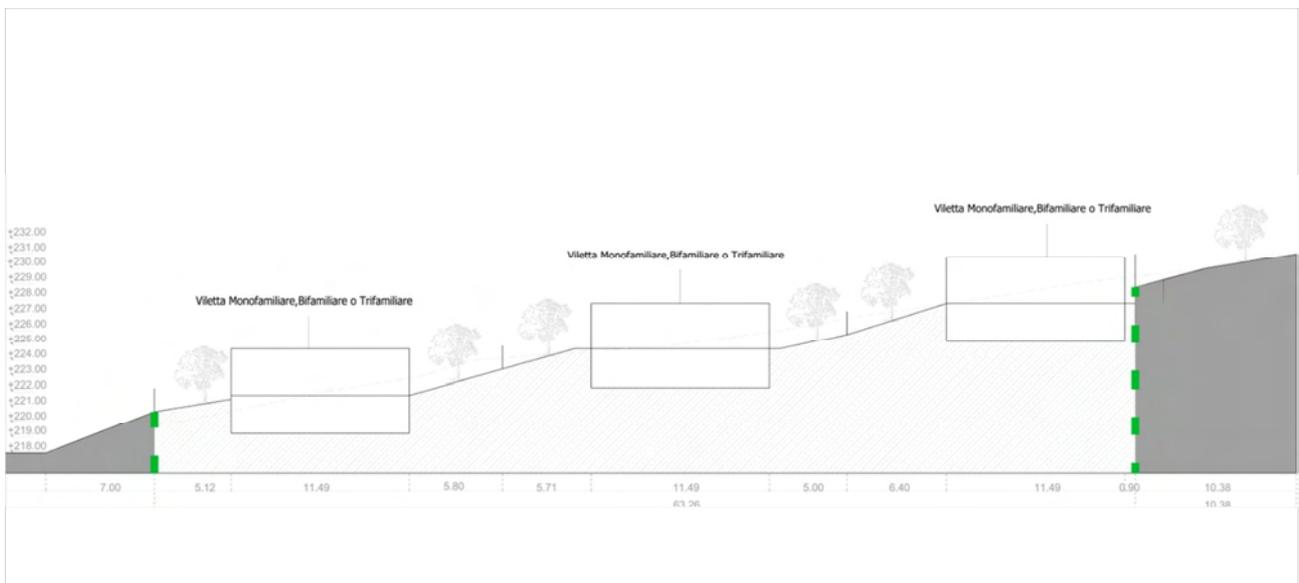
Per questo motivo è stata fatta la scelta di aumentare la dotazione degli standard urbanistici, ed in particolare le aree a verde pubblico, a disposizione degli abitanti insediati, migliorandone la vivibilità e la qualità insediativa dell'intervento.

Come possiamo notare dal progetto plano-volumetrico, l'elevato livello di sostenibilità ambientale, è testimoniato dall'ampia corte privata a disposizione dei singoli lotti, che arricchisce la fruibilità e vivibilità dell'ambiente esterno.

Tuttavia, qualora le superfici delle corti non dovessero essere sufficienti per le esigenze degli abitanti insediati, potranno essere facilmente ampliate tenendo conto che la proprietà dell'area confinante risulta essere la stessa, e quindi facilmente frazionabile separatamente per essere ceduta come terra agricola a disposizione delle unità immobiliari.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'edificato nell'area di intervento, la morfologia naturale del terreno, suggerisce, una tipologia insediativa con modesta densità edilizia, volta a non intaccare il contesto nella quale va ad inserirsi.

L'idea di realizzare tre edifici residenziali con ampie corti private ed ingressi autonomi, distribuiti su un unico livello fuori terra, risulta essere in linea con la filosofia del minimo intervento, volto a salvaguardare la percezione visiva di coloro che si insiederanno nell'area, e di quelli che percorreranno la Via D' Offagna S.P. n°6, identificata dal PRG come strada con elevati livelli di panoramicità.



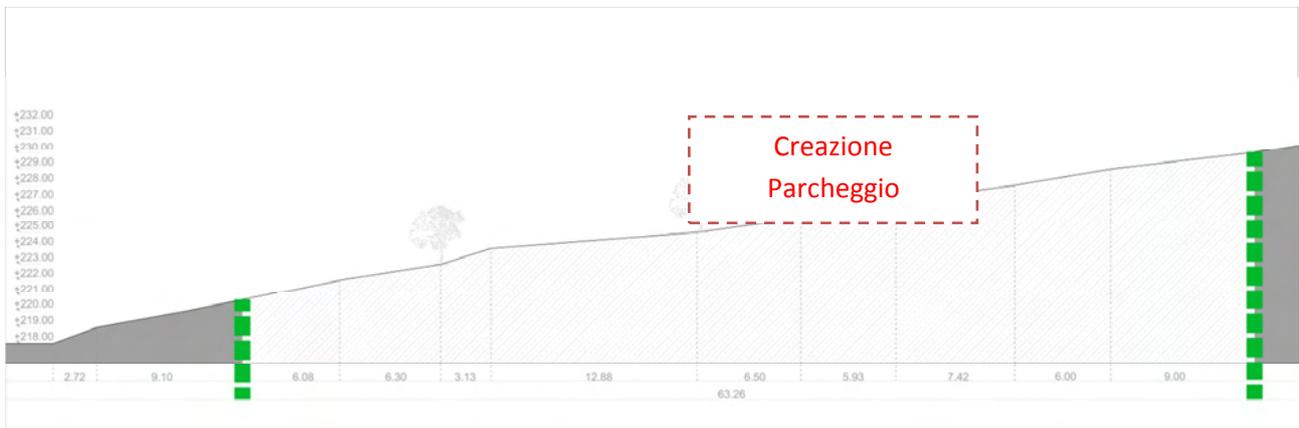
Inoltre, da una preliminare indagine effettuata analizzando le compravendite realizzate nella zona negli ultimi tre anni, possiamo affermare che la soluzione insediativa proposta gode di elevate caratteristiche di unicità, e risponde in maniera adeguata alle richieste di mercato, che tendono a confermare la spiccata vocazione residenziale del luogo di intervento.

A testimonianza di questo possiamo affermare che l'intervento residenziale sarà rivolto a coloro che hanno il desiderio o la necessità di riformare la loro soluzione insediativa alla ricerca di una maggiore indipendenza e fruibilità degli spazi esterni.

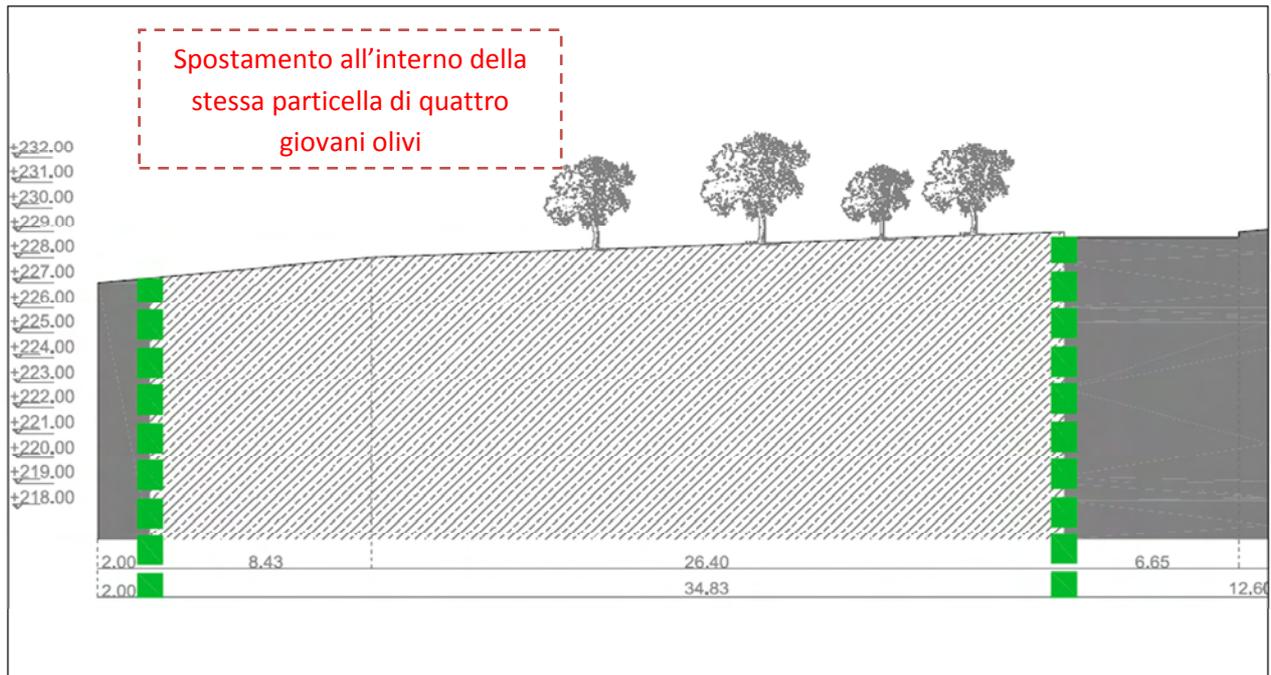
La strategicità dell'area è testimoniata dal fatto che risulta essere raggiungibile dai principali mercati immobiliari limitrofi quali: Ancona, Osimo e Jesi collegati in maniera ottimale da elevato numero di infrastrutture costituite essenzialmente da Strade Provinciali di facile e rapida percorrenza.

6.2 Opere da eseguire, sistemazione aree scoperte, qualità dei materiali da impiegare, destinazione degli edifici che potranno essere costruiti.

La morfologia naturale del terreno, è costituita da una moderata pendenza verso valle, la soluzione proposta è volta a minimizzare le opere di movimentazione del terreno, tuttavia saranno necessarie in prossimità del parcheggio realizzato a ridosso della S.P. 6, in posizione baricentrica all'area di intervento.

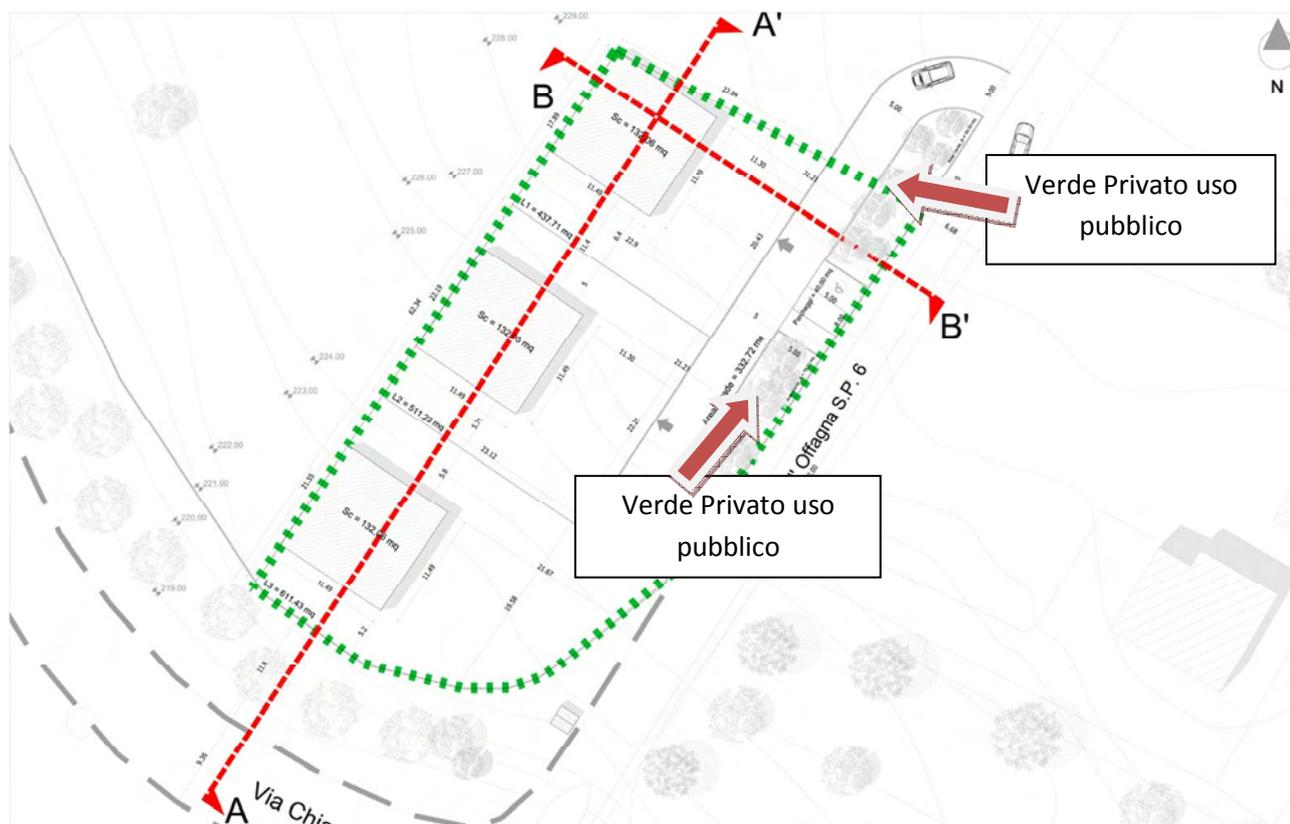


Per consentire le opere di movimento terra, e salvaguardare le essenze arboree presenti, si procederà allo spostamento all'interno della stessa particella di quattro giovani olivi, nel periodo compatibile con la suddetta operazione e seguendo tutte le norme tecniche agrarie.



Per quanto riguarda la viabilità interna, sarà realizzata una strada pubblica a senso unico di percorrenza, utilizzata sia per servire le unità residenziali, che per garantire l'accesso al parcheggio pubblico.

L'interesse pubblico della strada di nuova realizzazione è testimoniato dal fatto che essa è indispensabile per raggiungere le due aree a verde pubblico attrezzate realizzate lungo la S.P. 6, inserite nel progetto di lottizzazione oltre che per soddisfare gli standard anche per limitare l'inquinamento acustico - ambientale dei veicoli che transitano lungo la suddetta via.



6.3 Definizione delle tipologie edilizie, costruttive e destinazioni d'uso da adottare negli strumenti attuativi con precisazioni piano volumetriche

L'intervento di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici residenziali monofamiliari, bifamiliari o trifamiliari, in base alle esigenze della committenza e verranno inoltre privilegiate tipologie costruttive ad un solo o al massimo due livelli fuori terra, con la possibilità di realizzazione di un locale interrato e/o piano sottotetto.

Allo scopo di rendere più pratico ed economico il processo di realizzazione degli edifici dovranno essere prese in considerazione tipologie costruttive di carattere prefabbricato, con strutture leggere ed eco-sostenibili.

Tuttavia qualora le esigenze della committenza evidenziassero la necessità di soluzioni tradizionali, saranno operate scelte volte a favorire il risparmio energetico, attraverso l'uso di involucri fortemente inerziali capaci di limitare la trasmissione del calore nel periodo invernale, ed attenuare, sfasare l'onda termica durante la stagione estiva.

Inoltre l' orientamento favorevole del sito permette di proporre soluzioni volte all' autoproduzione di energia da fonte rinnovabile quali : Solare, Geotermica e Micro-Eolica.

Le ampie superficie private a disposizione permettono di utilizzare sistemi di stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche, allo scopo di ridurre il consumo di acqua per uso irriguo.

Tutte questi elementi, tipici, dell' architettura eco-sostenibile, saranno attentamente valutati in relazione ai loro costi-benefici in sede di progettazione finalizzata ad ottenere il permesso di costruire.

Un altro motivo che testimonia l'elevato livello di qualità della soluzione proposta, sta nel fatto che la disposizione dell'edificato è stata concepita in maniera tale da ottenere un compromesso ottimale tra la panoramicità ed esposizione solare, avendo la possibilità di controllare l'irraggiamento solare attraverso l'utilizzo di opportuni sistemi di schermatura.

6.4 Documentazione fotografica della zona

Riportiamo di seguito alcune immagini fotografiche scattate lungo la S.P. 6 Via d'Offagna e la S.P. 5 Via Chiaravallese.

Le immagini successive testimoniano l'elevato livello di panoramicità del sito ed il pregio del contesto ambientale di riferimento:



Foto dell'Area da NORD-EST



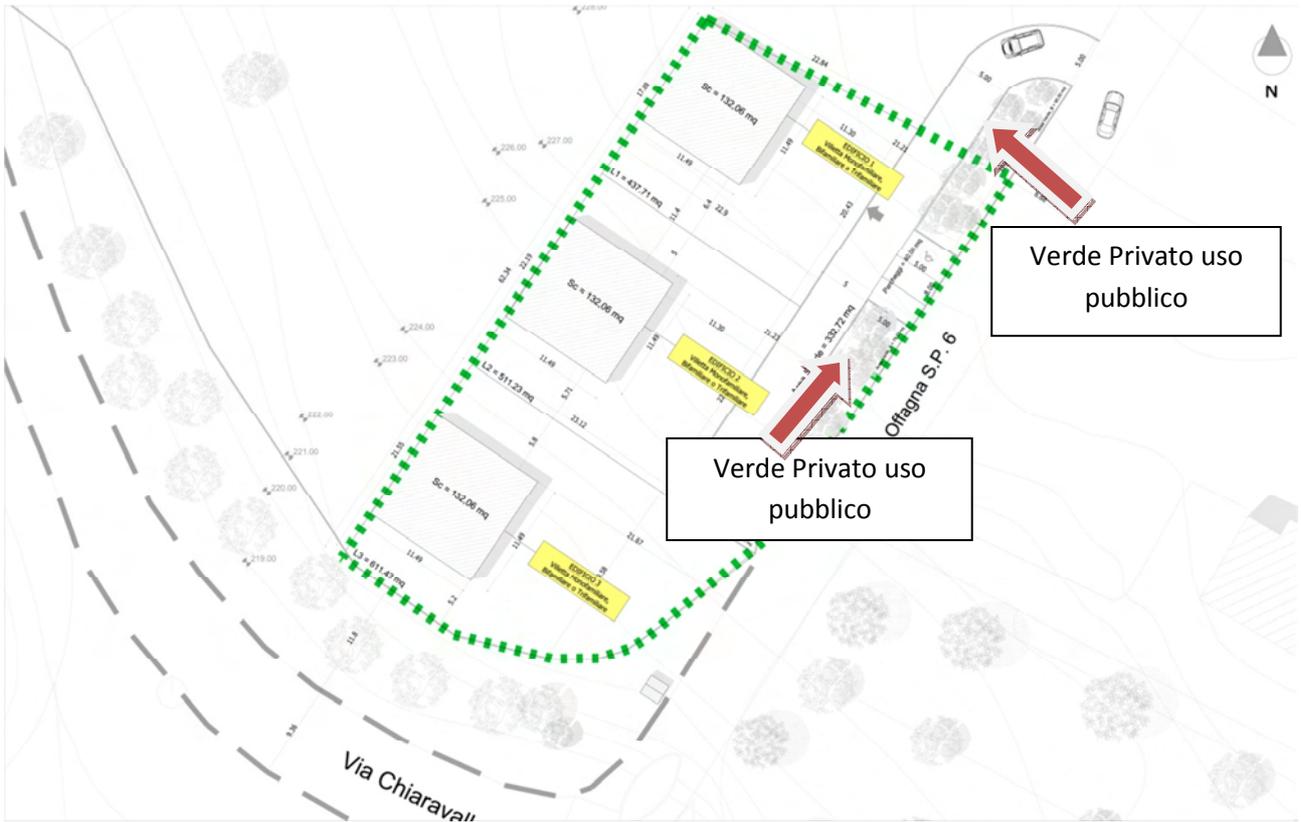
Foto dell' area da SUD- OVEST dalla parte opposta della strada S.P. 5 Via Chiaravallese

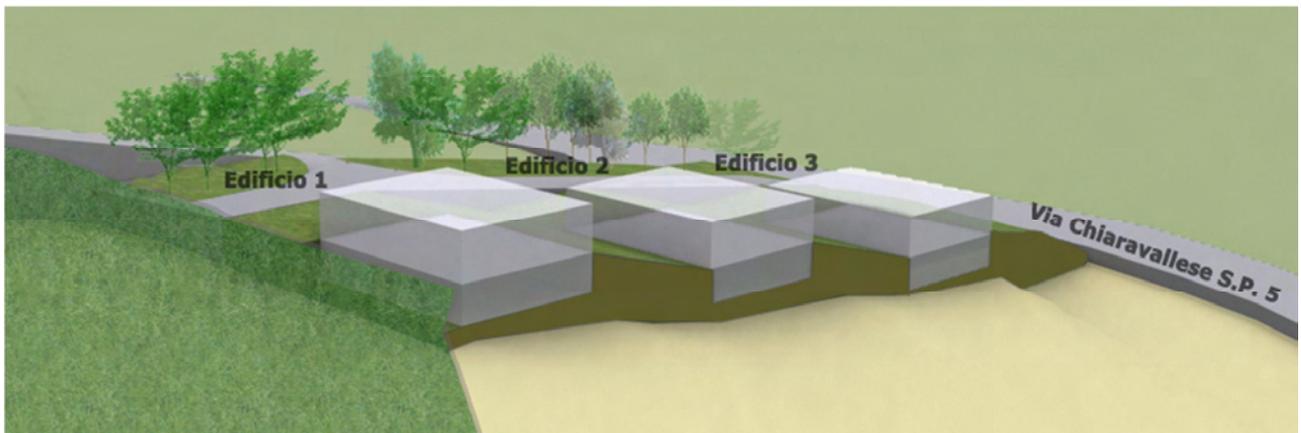


Foto dell' area da SUD - EST dalla parte opposta della strada S.P. 6 Via d'Offagna

6.5 Vedute Planivolumetriche e tridimensionali dell'intervento

Allo scopo di facilitare la comprensione della soluzione progettuale proposta riportiamo di seguito il progetto piano volumetrico con indicazione degli accessi, destinazione d'uso delle aree e andamento altimetrico e alcune viste tridimensionali schematiche, che tendono a offrire a livello concettuale le volumetrie inserite.





Sezione NORD - OVEST



Sezione SUD - OVEST

7.Opere di urbanizzazione in progetto

7.1 Descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione previste (divise per categorie)

Le opere di urbanizzazione in progetto sono essenzialmente relative alle seguenti categorie:

- Servizio Idrico
- Servizio elettrico
- Servizio di telefonia fissa
- Gas Metano
- Fognatura
- Illuminazione pubblica, viabilità e segnaletica stradale

Di seguito procederemo ad una descrizione sommaria di ogni singola opera di urbanizzazione in progetto, riportando le soluzioni tecniche individuate a seguito di numerose interazioni con i vari enti gestori dei servizi pubblici esaminati.

7.2 Servizio idrico

Per quanto riguarda la connessione del servizio idrico, sarà effettuata tramite una tubazione di acciaio del DN 63 interrata con uno scavo in trincea coincidente con quella del gas metano, la scelta del diametro nominale è dettata essenzialmente dalla sezione dell' opera di urbanizzazione esistente.

Il diametro non eccessivamente ampio, è tuttavia compatibile questo genere di soluzione insediativa che prevede un numero molto limitato degli abitanti insediabili inferiore a dieci, ai sensi della LR 34/92.

7.3 Servizio elettrico

La connessione alla rete elettrica sarà effettuata tramite lo spostamento di due pali di cemento armato insistenti in prossimità dell'area, e successivo interrimento di un tratto di linea. L'interrimento della linea elettrica sarà effettuato, così come illustrato dagli elaborati grafici allegati, lungo il confine sud-ovest dell'area stessa per poi essere collegata ad un palo di derivazione che riprenderà il percorso aereo precedentemente esistente. In prossimità del nuovo palo installato, sarà predisposta una cassetta di derivazione con tre cavi, i quali saranno interrati fino ai contatori privati di pertinenza dei singoli lotti. Laddove sia realizzabile il collegamento aereo sarà preferibile, al fine di minimizzare i costi, perseguire questa soluzione, naturalmente evitando interferenze visive tra l'edificato e la palificazione in progetto.

7.4 Servizio di telefonia fissa

L'allaccio alla rete di telefonia fissa sarà effettuato prolungando la rete di palificazione esistente, procedendo con un tratto aereo, lungo il confine sud-ovest, ed interrando l'ultimo tratto nello stesso scavo utilizzato per la linea elettrica.

Arrivati in prossimità della cassetta di derivazione si procederà interrando, o passando per via aerea, i cavi della telefonia fino alle scatole di pertinenza dei singoli lotti.

7.5 Gas Metano

La rete tecnologica di gas metano sarà connessa all'area di intervento mediante un tubo metallico del DN 63, attraverso uno scavo in trincea che sarà utilizzato anche per il servizio idrico. L'allaccio ai singoli lotti sarà effettuato cercando di minimizzare la lunghezza dello scavo, compatibilmente con le modalità di posa in opera.

7.6 Fognatura

Il sistema di smaltimento delle acque reflue sarà realizzato con una tubazione in PVC DN 200 ed allacciato alla fognatura pubblica situata in via Chiaravallese S.P. 5 tramite uno scavo in trincea. Essendo l'attuale fognatura pubblica, priva di depurazione finale dovrà essere prevista per ogni autorizzazione allo scarico, il trattamento di depurazione preventivo, da parte di ogni singolo proprietario del lotto.

Tuttavia, ove l'ente gestore lo consenta, potrà essere presa in considerazione anche la soluzione della sub – irrigazione nel terreno posto a valle dell'area di intervento, poiché della stessa proprietà.

L'intervento sarà valutato in base alle normative vigenti previste nel Piano di Tutela delle Acque. Per la regimazione delle acque meteoriche saranno utilizzate tubazioni in calcestruzzo del DN di 200, interrato con uno scavo in trincea ad una profondità moderatamente inferiore rispetto a quelle utilizzate per gli altri scavi delle opere di urbanizzazione primaria.

Infine, sarà realizzato un' attraversamento stradale lungo la S. P. 5 per mandare a dispersione le acque meteoriche nel terreno sottostante, così come illustrato dagli elaborati grafici allegati.

7.7 Illuminazione pubblica e segnaletica stradale

Essendo l'area ad uso pubblico relativamente limitata e concentrata nella zona centro – settentrionale dell'area, la proposta di inserimento di illuminazione pubblica finalizzata ad ottenere un congruo compromesso tra esigenze di sicurezza ,fruibilità con soluzioni tecniche economicamente compatibili.

In conseguenza di ciò, è prevista l' installazione di tre lampioni di altezza pari a cinque metri posizionati uno in prossimità dell' uscita, uno in prossimità del parcheggio pubblico ed uno nei pressi dell'entrata all'area situata nella parte sommitale dell' area di intervento.

Per rendere, maggiormente visibile il passo carrabile esistente saranno inseriti due paletti di segnalazione verticale del passo carrabile, ed eventualmente uno specchio stradale da inserire nel fronte opposto della Via d' Offagna , allo scopo di facilitare la visibilità in uscita dall'area oggetto dell'intervento.

7.8 Computi metrici delle opere di urbanizzazione

Il computo delle opere di urbanizzazione in progetto è stato effettuato suddividendole in tre categorie:

- 1) Opere urbanizzazione primaria: Viabilità, Fognature ed Aree verdi attrezzate;
- 2) Opere urbanizzazione primaria: Servizio Idrico e Servizio Gas Metano;
- 3) Opere urbanizzazione primaria: Servizio elettrico, Telefonia Fissa e Segnaletica;

Per maggiori approfondimenti vedi All.C1 , C2 ,C3.

Il computo è stato impostato tenendo conto delle soluzioni tecniche comunemente utilizzate e risultanti dagli incontri preliminari effettuati con i vari enti gestori dei servizi.

Tuttavia, in fase esecutiva qualora l'ente ne indichi la fattibilità, sarà possibile adottare soluzioni tecniche che ottimizzano l'economicità del processo costruttivo e non limitino la funzionalità dell'opera.

8. Riassunto dei dati caratterizzanti la lottizzazione

N°Lotti	Superficie Lotto (mq)	Superficie Coperta (mq)	Volume (m3)	H max (m)
1	-	132,06	396,18	3,50*
2	-	132,06	396,18	3,50*
3	-	132,06	396,18	3,50*
Totale	-	396,18	1188,54	3,50*

*Le altezze massime sono modificabili di +/- 20%

C2 : Nuovi insediamenti di definizione dei margini edificati.

Le zone C2 comprendono le aree per la realizzazione di nuovi insediamenti a definizione dei margini del centro urbano, con densità edilizie medio - basse.

C2-1 : In contesti privi di valenza ambientale

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale : U1/1; U1/2;

Categoria o destinazione d'uso complementari : U4/1, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un massimo complessivo del 30% della SUL. In sede di Piano Attuativo, il Consiglio Comunale può determinare percentuali maggiori diverse, fino ad un massimo del 50%;

Modalità di attuazione: Intervento indiretto

Categoria di intervento sugli edifici esistenti:

MO Manutenzione Ordinaria
MS Manutenzione Straordinaria
RC Restauro e Risanamento Conservativo
RE Ristrutturazione Edilizia
NC Nuova Costruzione

Grandezze indici e parametri urbanistico edilizi:

IT max = 0,60 mc/mq
IC max = 0,40 mq/mq
N max = 3 piani fuori terra
H max = 10,50 ml.

DC = $\frac{1}{2}$ H ma non meno di 5,00 ml.

DF = H dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml.

DS* = $\frac{1}{2}$ H ma comunque non meno di 5,00 ml. da ciglio della strada che delimita la SL e non meno di 10,00 ml. dal ciglio opposto della strada;

7,50 ml. per strade veicolari con larghezza da 7,00 ml. a 15,00 ml.;

10,00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre i 15,00 ml.;

***La distanza della Via D'Offagna S.P. n°6 è di 20,00 ml, in quanto trattasi di strada panoramica.**

Standard ecologici

Ip = 50 n./ha

Prescrizioni e note particolari

La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità con il tessuto residenziale, ai sensi della normativa vigente.

In sede di piano attuativo devono essere specificati i tipi edilizi e particolari norme per la realizzazione degli interventi edilizi.

Limitatamente alla tipologia a schiera e in linea, la lunghezza delle fronti non potrà superare 30 ml.

Osimo, Dicembre 2016