

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

“Il Colle del Belvedere”

All.M RELAZIONE PROGRAMMATICA

Indice

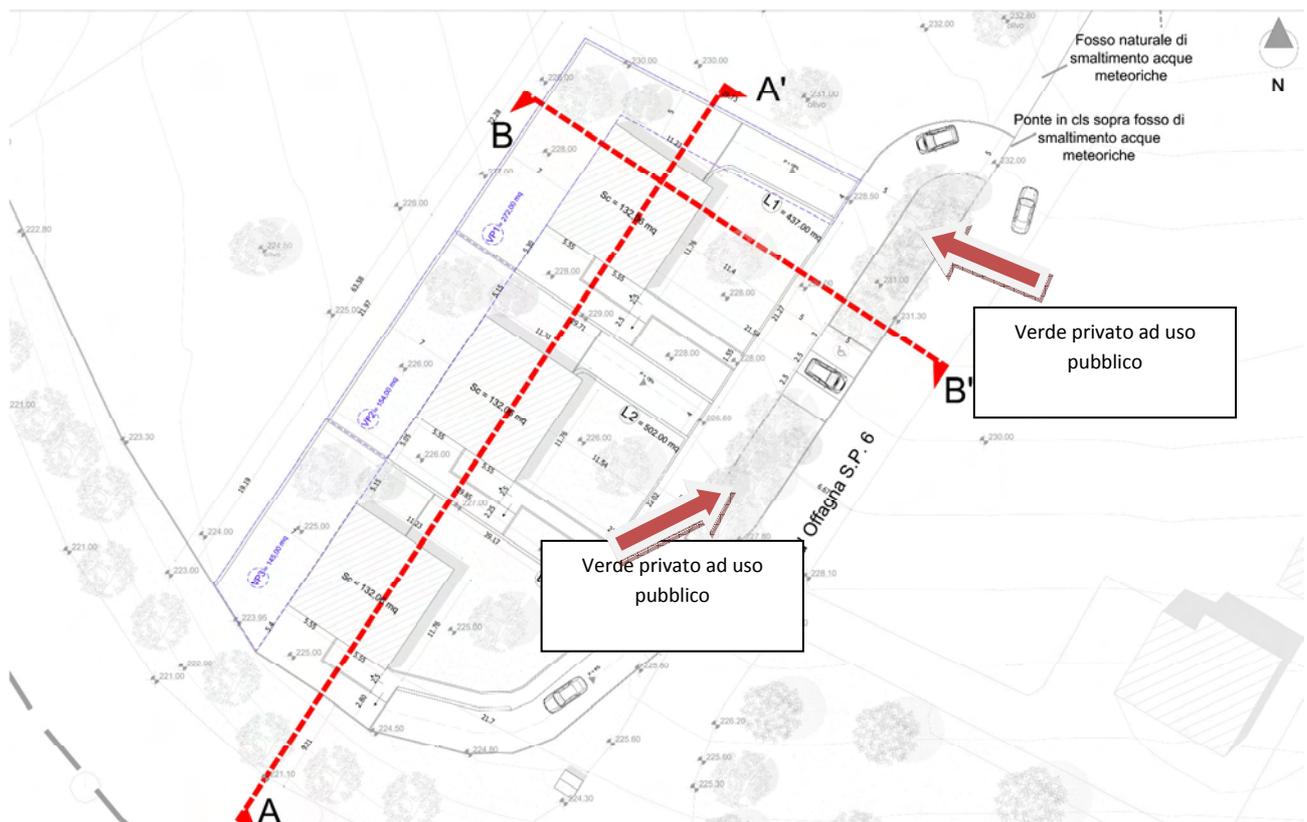
1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	2
2. ELEMENTI QUALITATIVI E RISULTATI ATTESI (VANTAGGI E SVANTAGGI PUBBLICO & PRIVATO)	3
2.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	10
3. TRASFORMAZIONI INDOTTE NELL'AMBIENTE DAI PROCESSI DI URBANIZZAZIONE	17
3.1 ANALISI DEI FATTORI AMBIENTALI NATURALI E FATTORI CLIMATICI CORREDATI DALLE RELATIVE RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE	17
3.2 ANALISI DELLE RISORSE AMBIENTALI, IDRICHE ED ENERGETICHE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'USO DI FONTI RINNOVABILI	19
3.3 ANALISI DEI FATTORI DI RISCHIO ARTIFICIALI CORREDATA DALLE RELATIVE RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE	21
3.4 ANALISI DELLE RISORSE E DELLE PRODUZIONI LOCALI	24

1. Descrizione ed Obiettivi dell'intervento

L'area oggetto dell'intervento si trova in una parte semi-periferica della città, in una zona caratterizzata 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.



2. Elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi pubblico & privato)

Al fine di evidenziare al meglio gli elementi qualitativi inseriti nel progetto procediamo ad una descrizione non esaustiva delle scelte operate con particolare attenzione ai vantaggi e svantaggi che hanno delle ricadute nel settore pubblico e privato:

Le scelte sono state effettuate in linea con il contesto di riferimento, in maniera tale da garantire un passaggio meno traumatico tra il paesaggio naturale e quello costruito.

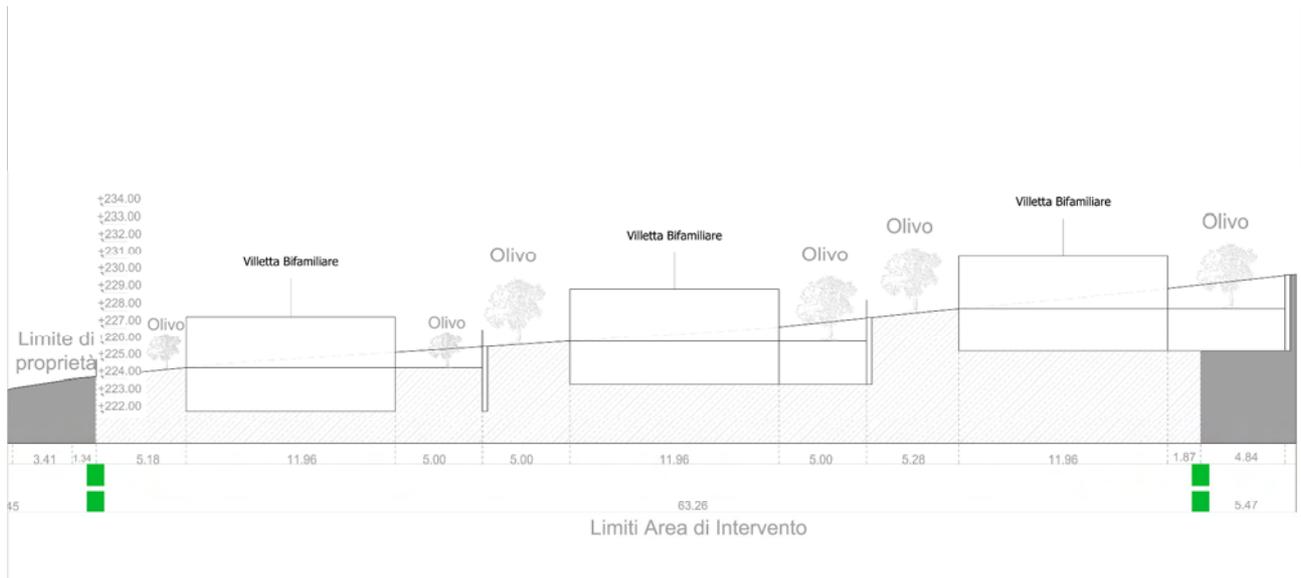
Inoltre, essendo la matrice dello stato attuale dell'area caratterizzata da elementi di ruralità accentuata, sarà indispensabile effettuare un'attenta progettazione del verde, affinché abbia un ruolo cardine nell'intervento di lottizzazione, costituendo una sorta di "ricucitura" tra l'ambiente esistente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

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

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.

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 a collocarsi.

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 insedieranno 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.

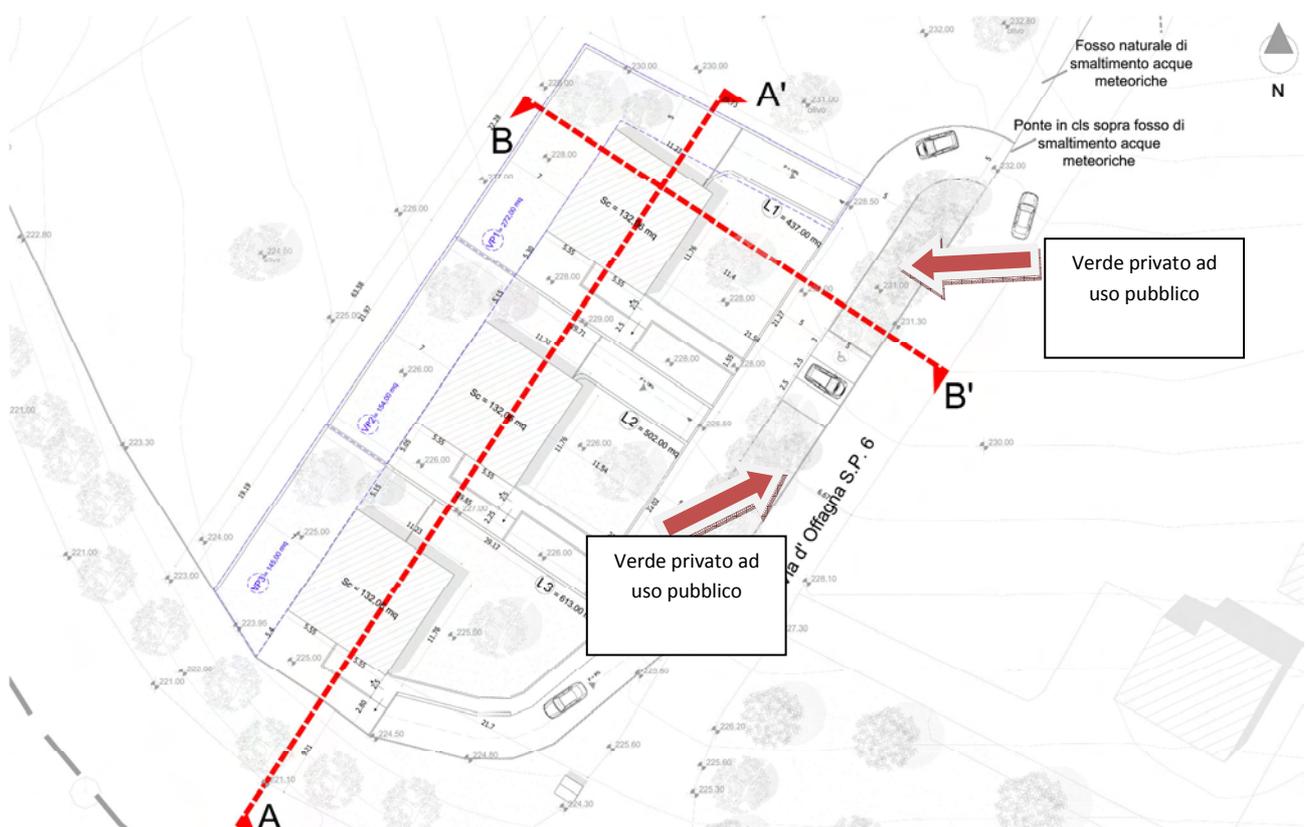
La strategicità dell'area è testimoniata dal fatto che risulta essere raggiungibile dai principali mercati immobiliari limitrofi quali: Ancona, Osimo e Jesi collegati in maniera ottimale da elevato numero di infrastrutture costituite essenzialmente da Strade Provinciali di facile e rapida percorrenza.

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 uno o al massimo due 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 standards anche per limitare l'inquinamento acustico - ambientale dei veicoli che transitano lungo la suddetta via.



L'intervento di lottizzazione prevede la realizzazione di edifici residenziali mono o bifamiliari , ad un solo livello 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' utilizzo 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 superfici 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.

2.1 Documentazione fotografica

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

Allo scopo facilitare la comprensione della soluzione progettuale proposta riportiamo di seguito il progetto plani volumetrico con indicazione degli accessi, destinazione d'uso delle aree e andamento altimetrico ed una vista tridimensionale schematica.



Sezione SUD - OVEST

Elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi pubblico & privato)**MATRICE DELL' INTERVENTO**

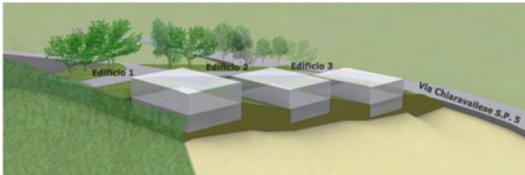
<u>RISULTATI ATTESI</u>	<u>ELEMENTI QUALITATIVI E STRATEGIE OPERATIVE PER PERSEGUIRE I RISULTATI</u>	<u>PUBBLICO</u>	<u>PRIVATO</u>
<i>Passaggio meno traumatico tra "PAESAGGIO NATURALE" e "PAESAGGIO COSTRUITO"</i>	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione edifici a un solo piano fuori terra Dotazione di verde pubblico e privato ampiamente superiore al limite minimo normativo 	 	 
<i>Ricucitura tra "AMBIENTE NATURALE" e "AMBIENTE ANTROPIZZATO"</i>	<ul style="list-style-type: none"> Attenta progettazione del verde pubblico & privato. 		
<i>Salvaguardia della percezione visiva della Strada Panoramica S.P.6 Via di Offagna</i>	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione edifici a un solo piano fuori terra 		
<i>Mantenimento della morfologia naturale del</i>	<ul style="list-style-type: none"> Realizzazione di garage interrati 		

terreno	<ul style="list-style-type: none">Realizzazione edifici a un solo piano fuori terra		
Minimizzare il consumo di suolo	<ul style="list-style-type: none">Realizzazione di edifici bifamiliari		
Messa in sicurezza della viabilità carrabile	<ul style="list-style-type: none">Realizzazione di un doppio accesso ad opportuna distanza dai punti pericolosi dell'incrocio e dalla curva chiusa.		

3.0 Trasformazioni indotte nell'ambiente dai processi di urbanizzazione

3.1 Analisi dei fattori ambientali naturali e fattori climatici corredati dalle relative rappresentazioni cartografiche;

<p><u>FATTORI AMBIENTALI, NATURALI E CLIMATICI</u></p>	<p>STRATEGIE OPERATIVE IN PROGETTO</p>	<p>RICADUTE AMBIENTALI</p>	
		<p><u>PUBBLICO</u></p>	<p><u>PRIVATO</u></p>
<p>Consumo di suolo</p>	<p><i>L' inserimento di tre edifici ad un piano fuori terra implica necessariamente l'incremento del consumo di suolo, rispetto all' inserimento di un singolo edificio a tre piani fuori terra.</i></p> 		

<p>Morfologia naturale del terreno</p>	<p><i>L'inserimento di tre edifici permette di ridurre al minimo l'alterazione della morfologia naturale del terreno, mantenendo un giusto equilibrio tra l'orografia del terreno e l'edificato.</i></p> 		
<p>Panoramicità</p>	<p><i>Il livello di panoramicità non è solo mantenuto per coloro che percorrono la S.P. 6, ma viene valorizzato dalla disposizione degli ambienti interni collocati in maniera tale da godere appieno dell'eccezionale contesto panoramico esistente.</i></p> 		

3.2 Analisi delle risorse ambientali, idriche ed energetiche, con particolare riferimento all'uso di fonti rinnovabili;

<p style="text-align: center;"><u>RISORSE</u> <u>AMBIENTALI</u></p>	<p style="text-align: center;">STRATEGIE OPERATIVE IN PROGETTO</p>	<p style="text-align: center;">RICADUTE AMBIENTALI</p>	
		<p style="text-align: center;"><u>PUBBLICO</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>PRIVATO</u></p>
<p>Risorse idriche</p>	<p><i>L'intervento in progetto, grazie all' ampia dotazione di corte esterna privata, da la possibilità di adottare strategie per il recupero, trattamento delle acque meteoriche al fine del riutilizzo per scopi irrigui e/o indoor.</i></p> <p><i>Adeguate strategie come l'inserimento di serbatoi di accumulo interrati e/o fitodepuratori saranno presi in considerazione in relazione ai loro costi benefici, non immediatamente quantificabili allo stato attuale.</i></p> 		

<p>Utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili (solare)</p>	<p><i>Fin dall'inizio l'impostazione progettuale è stata orientata allo sfruttamento e la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.</i></p> <p><i>In particolare l'orientamento dell'edificio permette l'inserimento di un'ampia superficie fotovoltaica e solare termica allo scopo di azzerare i consumi di energia elettrica e termica per acqua calda sanitaria.</i></p>  		
--	--	---	---

3.3 Analisi dei fattori di rischio artificiali corredata dalle relative rappresentazioni cartografiche;

<u>FATTORI DI RISCHIO</u> <u>ARTIFICIALI</u>	STRATEGIE OPERATIVE IN PROGETTO	RICADUTE AMBIENTALI	
		<u>PUBBLICO</u>	<u>PRIVATO</u>
<p>Desertificazione e consumo di risorse idriche</p>	<p><i>L'intervento in progetto, grazie all' ampia dotazione di corte esterna privata, da la possibilità di adottare strategie per il recupero, trattamento delle acque meteoriche al fine del riutilizzo per scopi irrigui e/o indoor.</i></p> <p><i>Adeguate strategie come l'inserimento di serbatoi di accumulo interrati e/ o fitodepuratori saranno presi in considerazione in relazione ai loro costi benefici, non immediatamente quantificabili allo stato attuale.</i></p>		

			
Impermeabilizzazione delle superfici	<p><i>L' intervento di lottizzazione è stato progettato allo scopo di minimizzare l' inserimento di superfici impermeabilizzate, in favore di quelle naturali.</i></p> <p><i>Tuttavia, la realizzazione di una strada interna alla lottizzazione, concorre a limitare il valore di superficie impermeabilizzata al 17% dell' area di intervento.</i></p>		
	<p><i>L' intervento di lottizzazione, necessariamente limita la superficie a destinazione d'uso agricolo, tuttavia, data la limitatissima densità edilizia e la corretta armonizzazione dell'edificato nel contesto naturale consente di contenere questa riduzione al 7%</i></p>		



3.4 Analisi delle risorse e delle produzioni locali

<u>ANALISI DELLE RISORSE E DELLE PRODUZIONI LOCALI</u>	STRATEGIE OPERATIVE IN PROGETTO	RICADUTE AMBIENTALI	
		PUBBLICO	PRIVATO
Terreno Agricolo	<p align="center"><u>Cereali</u></p> <p><i>L' intervento in questione prevede una riduzione dell'attuale superficie adibita a colture cerealicole nella misura molto inferiore al 7%.</i></p> <p><i>L'impatto, in termini di ricaduta sulle produzioni locali è comunque minimo</i></p>		
			

<p>Terreno Agricolo</p>	<p><i>L'intervento in questione prevede lo spostamento di un solo olivo non secolare, che avverrà seguendo le Norme Tecniche Agrarie, compatibilmente con la stagione utile per lo sradicamento e ricollocamento nello stesso appezzamento di terreno.</i></p> 		
--------------------------------	--	---	---

Osimo ,15-12-2016

Il Progettista

Ing. Roberto Biondini