

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA PER
 UN'AREA RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAN
 PATERNIANO**



Il presente elaborato è di proprietà della AUXIMA ENGINEERING S.r.l. Tutti i diritti sono riservati a termini di legge. Riproduzioni e pubblicazioni sono vietate.

TAVOLA	01	OGGETTO	Aggiornamento Dicembre 2015 RELAZIONE TECNICA							DATA PROGETTO	
SCALA										LAVORO	ARCHIVIO
PROGETTISTA	DOTT. ING. MARCELLO SASSO		VARIANTE							DATA VARIANTE	
VISTO			1	2	3	4	5	6	7	COMMITTENTE	
COLLABORATORE TECNICO										SEBASTIANO ORLANDINI	
			DISEGNATORE								

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Marcello Sasso (c.f. SSS MCL 66A26 G157H) nato a Osimo il 26/01/1966, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 1643 con studio ad Osimo in via San Gennaro n. 28, a seguito dell'incarico conferitogli dal Sig. Sebastiano Orlandini, redige la seguente relazione tecnica relativa al Piano di Lottizzazione convenzionata per un'area residenziale in località San Paterniano.

Ubicazione e descrizione dell'area di intervento - Descrizione catastale

L'area interessata alla lottizzazione si trova in località San Paterniano in un terreno adiacente la strada provinciale (via Chiaravallese) al margine Nord dell'edificato della frazione. In planimetria l'area si configura con una forma pressoché rettangolare direttamente affacciata su via Chiaravallese; l'andamento altimetrico risulta infatti in discreta pendenza e il terreno scende da Nord verso Sud andandosi quindi a collocare in posizione rialzata rispetto alla strada provinciale sottostante.

L'area interessata alla lottizzazione è contraddistinta al N.C.T. del Comune di Osimo al Foglio 2 Mappali 527-558-561-565-559-560-565 come da allegata documentazione catastale.

Relazione urbanistica

L'area in oggetto si compone di una porzione che è inserita nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo in Zona C2-1 "in contesti privi di valenza ambientale" e di una parte a destinazione agricola individuata dal suddetto PRG come zona EI-7 "aree di rispetto dell'edificato", quest'ultima utilizzata per ampliare la corte pertinenza dei singoli edifici.

La proposta di Piano di Lottizzazione inoltrata il 24.01.2015 e successivamente integrata 30.01.2015 è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS e da questa procedura esclusa dalla Provincia di Ancona con determinazione del Direttore n. 134 del 23.03.2015 trasmessa al Comune di Osimo il 24.03.2015 prot. 41185.

Descrizione dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di 3 lotti di dimensioni piuttosto contenute, ciascuno dei quali ospiterà un edificio residenziale mono o al massimo bifamiliare.

L'accesso al lotto n.1, come documentato dagli elaborati grafici allegati, avverrà tramite l'utilizzo esclusivo di una stradina agricola esistente, che si innesta su un accesso privato e non direttamente sulla strada provinciale.

Viceversa l'accesso ai lotti 2-3 avverrà tramite la realizzazione di una strada di lottizzazione a doppio senso di marcia, con larghezza di ciascuna corsia pari a 2.75ml a cui si va ad aggiungere su entrambi i lati una banchina da 0.50ml e che, nel primo tratto, seguirà il tracciato di una stradina esistente che si imbecca da via Chiaravallese e che attualmente dà accesso ad un edificio di proprietà del Sig. Orlandini e al fondo agricolo sovrastante. Per rendere più agevole l'ingresso la stradina esistente verrà allargata fino a raggiungere i 6.50ml e ne verrà dimezzata la pendenza che allo stato attuale si aggira intorno al 20%. Nel tratto successivo alla curva, la strada di lottizzazione avrà invece una pendenza piuttosto bassa, nell'ordine del 3%, così da facilitare l'uso dei parcheggi ricavati in adiacenza alla stessa.

Per quanto riguarda la tipologia di edifici, si realizzeranno fabbricati con massimo 2 livelli fuori terra e un eventuale piano interrato in aggiunta.

Per i salti di quota a monte dei fabbricati si dovranno adottare tecnologie costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica quali terre armate e dovranno essere di altezza non superiore a 1.50ml ciascuno. Viceversa a valle dei fabbricati si potranno realizzare salti di quota fino ad un'altezza massima di 3.00ml e si potranno adottare sistemi di contenimento a secco o anche muri in c.a.

Gli standard sono garantiti, come dimostrato dalle verifiche riportate nelle tavole grafiche allegate, per i valori minimi sia per i parcheggi (2.5 mq/100mc) che per il verde pubblico (9+3mq/100mc) dettati dalla Legge 1444/68 e dalla Legge Regionale 34/92. Per le aree di dotazione standard per attrezzature pubbliche e istruzione si richiede invece la monetizzazione.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un marciapiede di larghezza pari a 1.50ml che costeggia via Chiaravallese, nonché la sistemazione della scarpata a monte della strada provinciale tramite l'impiego di una doppia gabbionatura che favorisce il ripristino della continuità con il tratto limitrofo.

Questo intervento, gabbionatura di contenimento della scarpata a monte della strada Provinciale e marciapiede, è esteso oltre il limite dell'area edificabile, sino a raggiungere il successivo (in direzione Jesi) accesso privato a servizio di alcuni edifici privati già esistenti oltre uno dei tre lotti previsti nel presente Piano; questo tratto aggiuntivo se ne prevede la realizzazione quale contributo di miglioria.

Tutte le reti di sottoservizi di alimentazione per i lotti, quali rete idrica, gas, telefonica, elettrica e la rete di pubblica illuminazione sono allacciate alle linee esistenti che si trovano sulla via Chiaravallese.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica e l'allaccio della pubblica illuminazione della nuova stradina di lottizzazione, sono previste all'altezza dell'imbocco di quest'ultima, con attraversamento interrato sulla provinciale per raggiungere le linee aeree che si trovano sul lato opposto. La pubblica illuminazione è costituita da tre punti luce posti a margine dell'area verde.

Parallelamente alla rete elettrica cammina la rete telefonica, sempre allacciata alla linea aerea sul lato opposto della provinciale.

stesso principio per le reti di adduzione acqua e gas, trovandosi le linee esistenti sul medesimo lato (sud) della provinciale. Per entrambe si prevedono due allaccia alla linea principale esistente, uno all'altezza della nuova strada di lottizzazione con linea di distribuzione a servizio dei lotti 2 e 3, un'altro all'altezza dell'accesso privato del lotto 1, per alimentazione diretta di quest'ultimo.

Per quanto riguarda la rete fognaria, avendo in zona una unica linea di smaltimento a fosso di acque miste nere e bianche, si prevede una doppia condotta all'interno della lottizzazione per la raccolta separata delle acque superficiali sia stradali (pubbliche) che private, e delle acque reflue di scarico di tipo civile dei tre lotti, per poi essere unificate prima dell'immissione nell'unica condotta esistente all'imbocco della nuova strada di lottizzazione.

Prima di essere scaricate nella pubblica fognatura esistente, le acque superficiali sono sottoposte a processo di laminazione in vasca di raccolta posta all'interno dell'area verde, come meglio illustrato nell'allegato elaborato di progetto per la verifica di compatibilità e invarianza idraulica.

Verifica della sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008

La Legge Regionale 14/2008, oltre a definire le tecniche costruttive di edilizia sostenibile negli interventi edilizi, fornisce le indicazioni che gli strumenti urbanistici attuativi devono contenere, ai fini della sostenibilità delle trasformazioni territoriali e urbane; il piano attuativo proposto persegue e promuove i criteri di sostenibilità delle trasformazioni territoriali sia per l'impostazione generale del piano urbanistico, che con indicazioni inserite nelle norme tecniche di attuazione.

In particolare, riguardo a:

a) l'ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo.

L'area di nuova espansione residenziale, modesta per estensione e capacità edificatoria, si sviluppa in adiacenza ad aree già edificate, quale naturale prolungamento del centro abitato della frazione di San Paterniano nella sua terminazione occidentale; con il suo sviluppo lineare lungo la strada principale che attraversa la frazione si integra perfettamente nel tessuto urbano esistente caratterizzato proprio da una concentrazione dell'edificato lungo l'arteria primaria; anche le previsioni progettuali di dettaglio per gli allineamenti dei nuovi fabbricati contribuiscono a garantire un ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano.

b) la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza e l'integrità fisica e l'identità storico culturale del territorio stesso.

Indagini geologiche generali (in questa fase) e puntuali (nelle successive fasi di edificazione) garantiscono la sicurezza delle trasformazioni del suolo, nonché la sua integrità fisica, anche prevedendo in maniera vincolante forti limitazioni alle altezze delle gradonature del terreno nonostante l'elevata pendenza iniziale; il piano garantisce altresì l'integrità storico culturale del territorio prevedendo una edificazione contenuta che può certamente essere definita di tipo rada, con dimensioni contenute e altezze fuori terra limitate, riconoscendo i caratteri assunti nel tempo dall'area interessata ed in linea con i caratteri specifici del luogo.

c) il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti

Le nuove residenze saranno caratterizzate da qualità architettonica, espressa attraverso il linguaggio architettonico e l'impiego di tecniche e materiali da costruzione tali da garantire la giusta integrazione ambientale, ed alta qualità ambientale, indirizzata all'architettura sostenibile, prevedendo di realizzare edifici ad alta efficienza energetica.

d) la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti

Il piano prevede realizzazione di nuove edifici residenziali di dimensioni contenute su un'area complessivamente molto estesa, quindi inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dal mantenimento di ampie superfici verdi ed alberate (con applicazione

del piano del verde in ogni edificazione), non alterando quindi il sistema naturalistico ambientale, prevedendo anche adeguati sistemi di mitigazione di eventuali impatti determinati dalle nuove costruzioni.

e) la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo o naturalistico, privilegiando il risanamento e il recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione

Il nuovo insediamento, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che le opere di urbanizzazione, non interessano o occupano aree agricole di di alto valore naturalistico, sviluppandosi a margine della strada provinciale, nella parte più bassa del versante che sovrasta la stessa e rappresenta una ricucitura del tessuto esistente.

L'adozione di tutte le misure specifiche a vantaggio delle sostenibilità ambientale delle singole costruzioni, saranno rimandate alla fase progettuale (progetto architettonico) propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire, con i vincoli definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano.

IL TECNICO

DOTT. ING. MARCELLO SASSO