

COMUNE DI OSIMO
PROVINCIA ANCONA

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE GIOVANNI PAOLO II

Via Corticelli – Abbadia Fraz. Osimo

COMMITTENTE: SOCIETA' COSTRUZIONI DUEBI srl



Settembre 2018



PLAN DESIGN ARCHITETTI ASSOCIATI

Via Giacomo Leopardi 7/9 60027 Osimo An Tel. – Fax .+39071717068 info@plandesign.it

Committente:

Società Costruzioni DUEBI srl
Via Molino Basso, 2°
60027 Osimo
P.I.V.A. 01474630421

Descrizione dell'area di intervento:

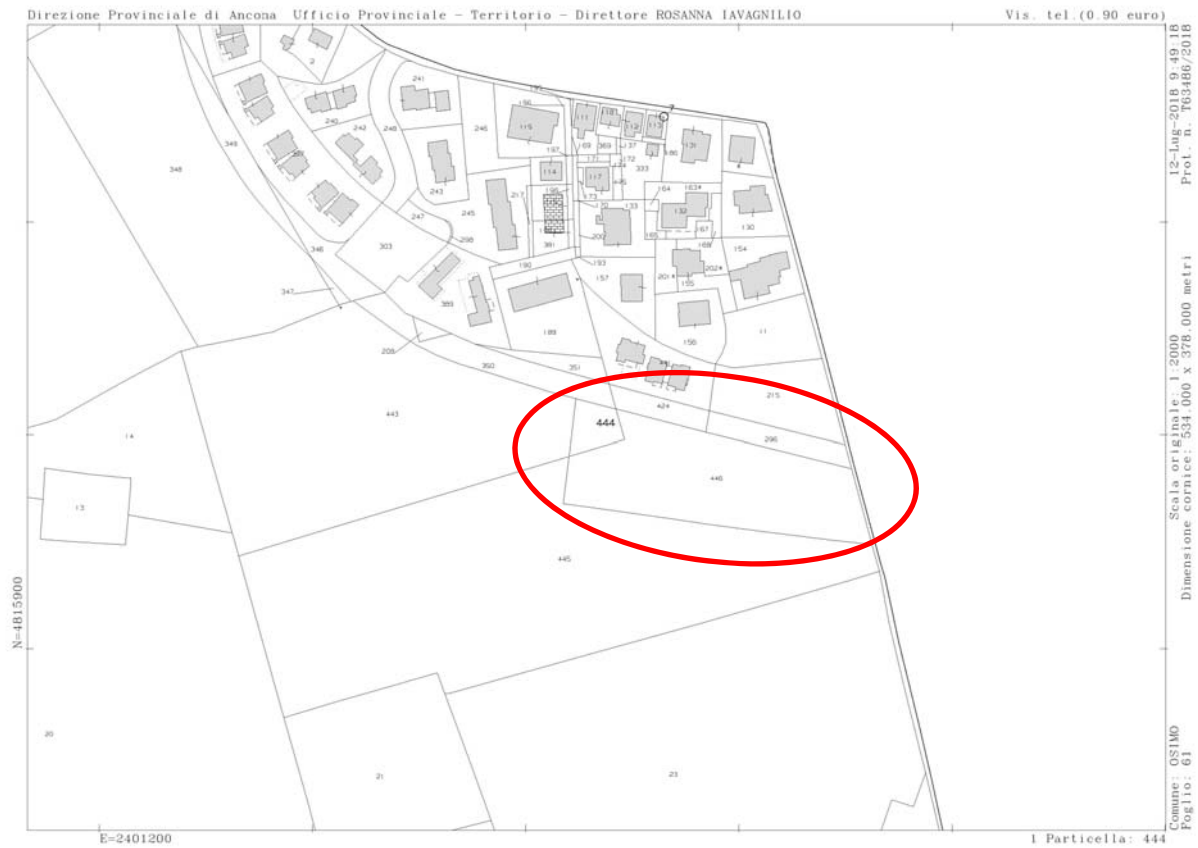
L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ha una Superficie territoriale di circa 5943 mq, si trova in località Abbazia di Osimo, in prossimità dell'incrocio tra via Corticelli e via Giovanni Paolo II, a margine del versante sud della frazione. In planimetria l'area si configura con una forma pressoché trapezoidale con uno dei lati lunghi addossato a via Giovanni Paolo II. Per una parte l'area ricade all'interno del perimetro del centro abitato indicato dal cartello di inizio della frazione stessa posto lungo la via Corticelli. L'andamento altimetrico del terreno risulta in pendenza da nord verso sud.



Area interessata dal Piano di Lottizzazione

Dati Catastali:

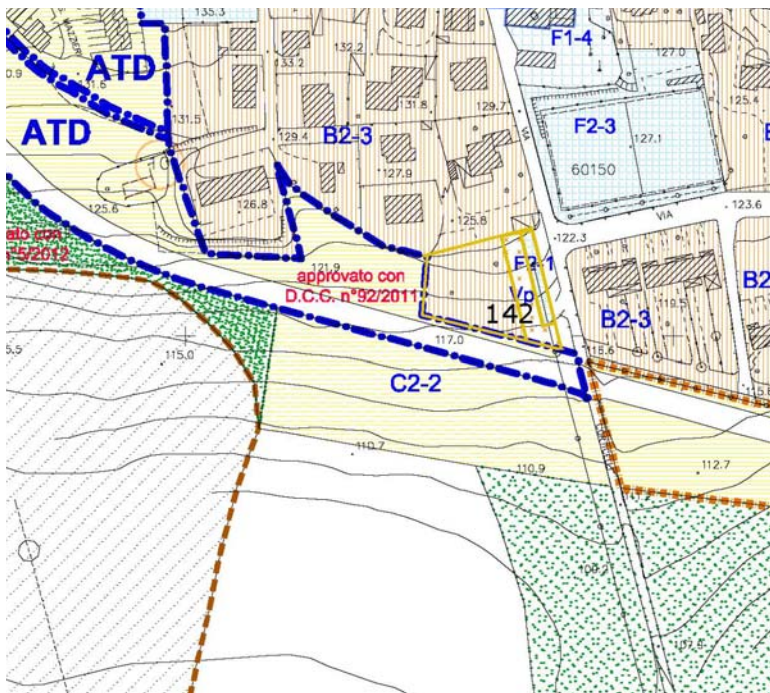
Catasto Terreni Comune di Osimo Foglio 61 part. 446-444

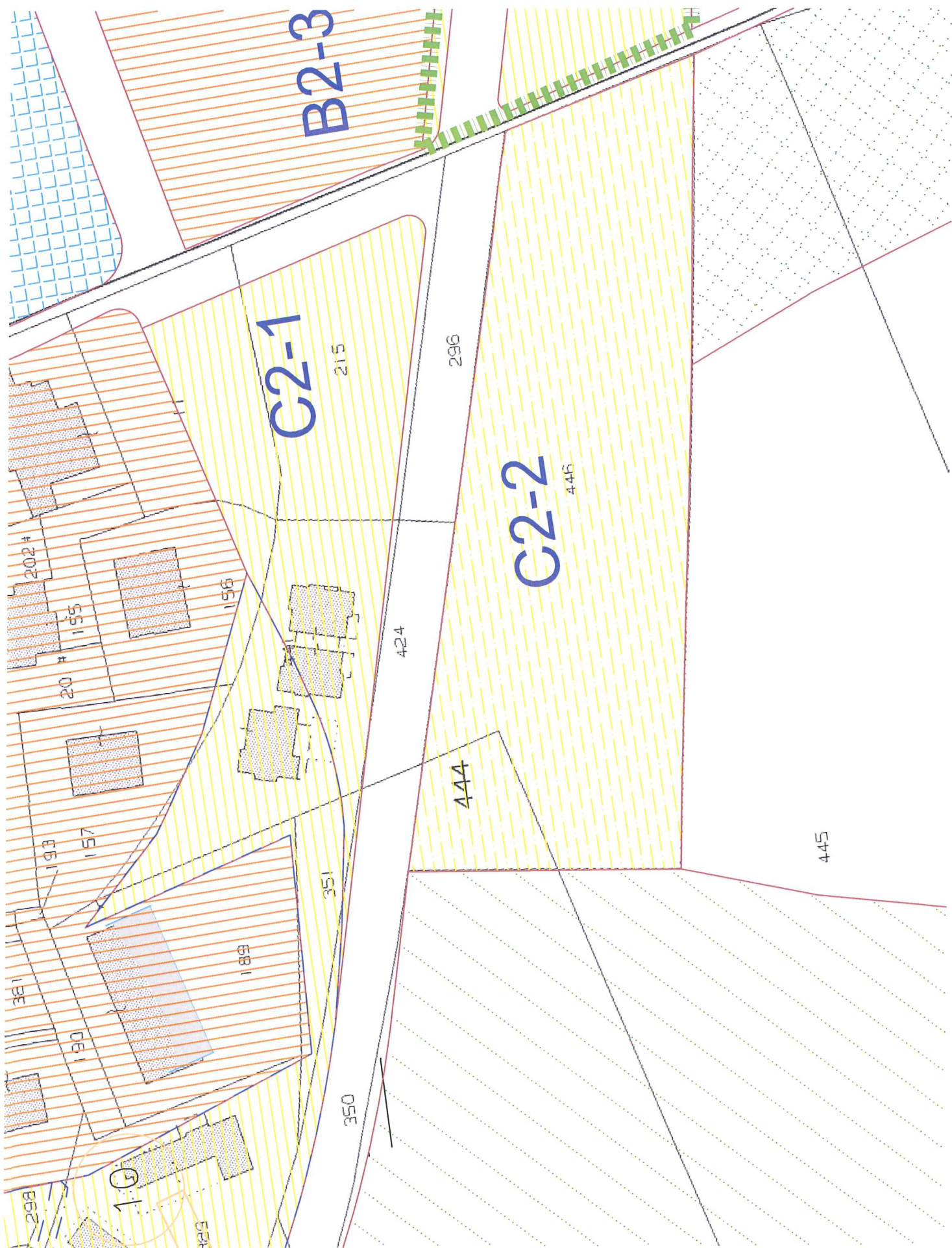


Destinazione Urbanistica:

Zona C2-2 in contesti a valenza ambientale

Estratto P.R.G.2005 tav. 20





Sovrapposizione catastale e P.R.G.

Indici urbanistici Area di Intervento N.T.A. P.R.G

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

43.02 C2-2 – In contesti a 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	$IT_{max} = 0,30 \text{ mc/mq}$ $IC_{max} = 0,30 \text{ mq/mq}$ $N_{max} = 3 \text{ piani fuori terra}$ $H_{max} = 10,50 \text{ ml.}$ $DC = \frac{1}{2} H$ ma non meno di 5,00 ml. $DF = H$ dell'edificio più alto ma non meno di 10,00 ml. $DS = 5,00 \text{ ml.}$ per strade veicolari con larghezza fino a 7,00 ml. e comunque 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	$Ip = 50 \text{ n./ha}$
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 strumento 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 40 ml.

Urbanizzazioni esistenti:

Sono presenti in prossimità dell'area interessata le seguenti linee di impianti:

- Servizio Fognario (acque nere, bianche) via Giovanni Paolo II
- Servizio Gas – Metano via Giovanni Paolo II rete BP, e via Corticelli rete MP
- Servizio Idrico via Giovanni Paolo II e via Corticelli
- Servizio Elettrico via Giovanni Paolo II MT interrata, BT interrata e via Corticelli BT aerea
- Servizio Telefonia Fissa via Corticelli
- Illuminazione Pubblica via Giovanni Paolo II e via Corticelli

Il tracciato di tali linee è indicato nelle tavole di progetto dei sottoservizi in allegato.

Standard urbanistici

Gli standard vengono garantiti secondo quanto indicato dalla normativa di riferimento L.R. 34/82 che indica una superficie a loro dedicata pari a 21 mq/ab. Per le aree a verde pubblico (9+3 mq/ab) e per quelle da destinare a parcheggio (2,5 mq/ab) vengono previste superfici maggiori rispetto a quelle indicate dai minimi di legge, per consentire una migliore fruibilità degli spazi. Per le aree a destinazione attrezzature pubbliche ed istruzione si richiede la monetizzazione.

Calcolo degli abitanti insediabili:

$St = 5.943 \text{ mq}$

$It = 0,30 \text{ mc/mq}$

St * it = (5943*0.30)= 1782,9 mc Volume Totale

(St* it) /120 mc = (1782,9/120) = 14,85 = 15 abitanti insediabili

Verifica Standard urbanistici L. 1444/64 – L.R. 34/92

<i>Verifica dotazione minima spazi pubblici urb. primaria</i>		
	Sup parcheggi 2,5 mq/ab	Sup verde (9+3) mq/ab
Sup minima	37.5	180
Sup. prevista	40	195

<i>Verifica dotazione minim aspazi pubblici urb. secondaria</i>		
	Sup. Attrezzature 2 mq/ab	Sup Istruzione 4,5 ,q/ab
Sup minima	30	66,82
Sup. prevista	30	66,82

Oneri di urbanizzazione

Volume tot mc	€/ mc Urb. Primaria	€/ mc Urb. Secondaria	€ Urb. Primaria	€ Urb Secondria
1782,9	24,48	24,51	43.645,39	43.698,87

Verranno realizzate opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri come da computo allegato.

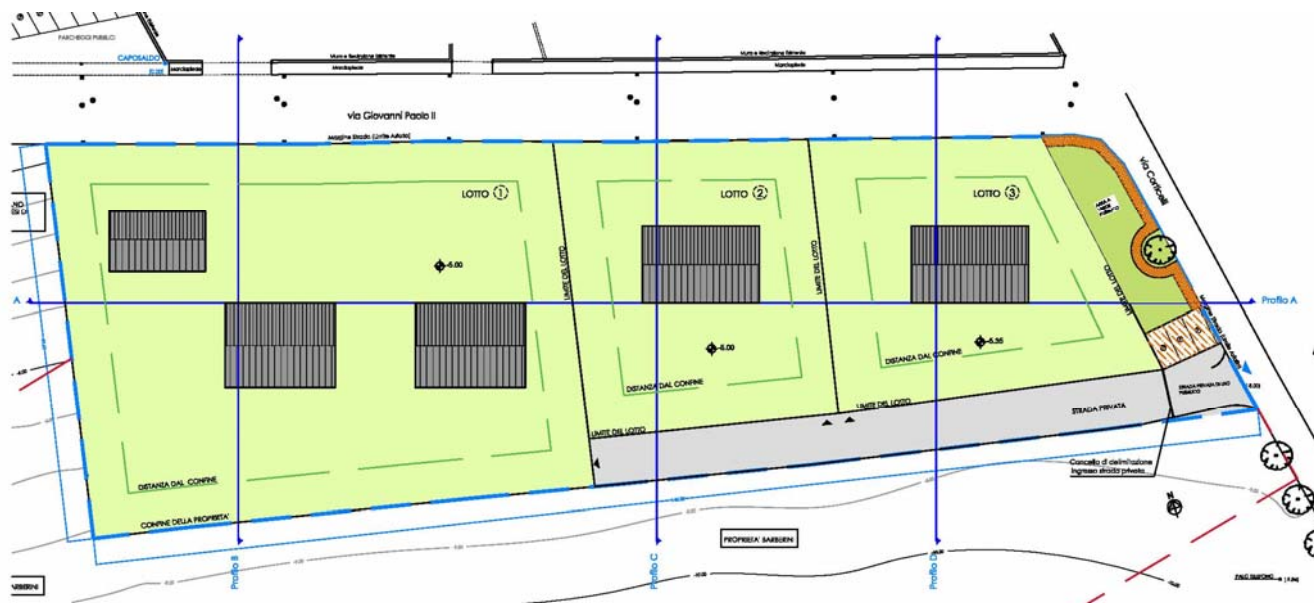
Opere di miglioria

Volume tot mc	€/ mc	€ Opere miglioria
1782,9	5,00	8.914,50

Verranno realizzate opere di miglioria come da tavola grafica n. 10 e da computo allegati.

Descrizione urbanistica

L'area d'intervento si trova in una zona qualificata da caratteri di ruralità spiccati. In particolare l'area è posta a margine dell'edificato della frazione Abbadia, con uno dei lati maggiori disposto lungo via Giovanni Paolo II, una strada di recente costruzione sulla quale sul lato a monte si attestano edifici per la maggior parte di recente costruzione con tipologia a schiera, mono o bifamiliari, che costituiscono la nuova espansione del nucleo abitato. Il piano di lottizzazione viene previsto nella logica del minor intervento, volto a non intaccare in maniera impattante il contesto in cui si inserisce la nuova edificazione.



Parametri Urbanistici lotti		
Lotto	Sup. lotti (SF) mq.	Volume assegnato mc.
1	2.920	1.022,9
2	1.135	380
3	1.135	380
	Totale	Totale
	5.190	1.782,9

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione di tre lotti indipendenti, serviti da una strada privata posta a valle di essi, con accesso su via Corticelli.

La strada privata di accesso ai singoli lotti viene prevista a doppio senso di marcia con una larghezza circa 5 metri ed una banchina laterale pari ad 1 m. circa. Per rendere agevole l'accesso alla strada pubblica di via Corticelli 'imbocco verrà ampliato fino a 9,50 m.

L'area a verde pubblico viene collocata lungo via corticelli, è accessibile direttamente dall'area a parcheggio posta a valle,

Gli edifici residenziali sono previsti con un'altezza massima di 7,50 m inferiore rispetto alle NTA del PRG vigente, che prevede un'altezza massima di 10,50 ml, con la possibilità di realizzazione di un locale interrato e/o piano sottotetto. Gli edifici previsti avranno quindi un basso impatto visivo, risultano infatti incompatibili tipologie edilizie densamente concentrate che privilegiano uno sviluppo verticale.

Gli edifici di dimensioni contenute avranno ampie corti private a verde, con ingressi autonomi. La scelta di una tipologia edilizia ad uno massimo due livelli consente di avere un inserimento nel contesto a basso impatto, in stretta continuità con l'edificato esistente.

Per ovviare alle pendenze del terreno sia a monte che a valle potranno essere realizzati contenimenti del terreno adottando sistemi di ingegneria naturalistica o con elementi a secco in c.a, con un altezza massima di 3,00 metri.

Per le nuove costruzioni verranno adottate soluzioni costruttive e architettoniche tradizionali, con tecnologie volte a favorire il risparmio energetico, attraverso l' utilizzo di materiali con elevate caratteristiche di inerzia termica in modo da di limitare la trasmissione del calore nel periodo

invernale, ed in quello estivo. A questo proposito anche l'orientamento del sito permette di proporre soluzioni volte all'utilizzo di fonti rinnovabili come ad esempio il solare o il geotermico.

Per quanto riguarda l'acustica i limiti assoluti in relazione alla classificazione acustica comunale risultano rispettati, così come descritto nella relazione tecnica allegata al Piano di Lottizzazione.

In fase di Permesso di Costruire verranno poi definite le stratigrafie delle costruzioni che saranno oggetto del progetto acustico di ogni edificio.

Per il nuovo insediamento, caratterizzato dall'essere il nuovo margine urbano, verranno operate scelte che consentono la corretta transizione tra il passaggio urbano e quello rurale, con un'attenta progettazione del verde realizzato secondo quanto previsto dal regolamento vigente. Anche per questo motivo è stata fatta la scelta di aumentare la dotazione degli standard urbanistici degli spazi a verde pubblico. La collocazione lungo via Corticelli degli spazi a verde pubblico permette di limitare l'inquinamento acustico-ambientale dell'area dovuto al transito dei veicoli lungo questa strada.

Tutto il verde verrà progettato seguendo le indicazioni del Piano del Verde adottato dal Comune, utilizzando piante autoctone, che mitigano il nuovo edificio.

Lungo l'area a verde pubblico a confine con via Corticelli verrà realizzato un marciapiede, in modo da consentire la fruibilità dell'area pubblica, e una maggiore sicurezza stradale riducendo il rischio di incidenti. L'area a parcheggio, posta a valle del verde pubblico, ospiterà tre posti auto, con accesso dall'area privata ad uso pubblico.

L'illuminazione pubblica verrà realizzata attraverso la collocazione di due pali lungo via Corticelli, uno posto lungo l'area a verde pubblico e l'altro in prossimità del confine del lotto nell'area privata ad uso pubblico, con la possibilità di installazione di celle fotovoltaiche al fine di ottenere un sensibile risparmio dell'energia elettrica pubblica. Le lampade saranno antiabbagliamento, il tutto per ridurre anche l'inquinamento luminoso dell'area in esame e delle aree agricole ed urbane vicine.

I sotto-servizi della nuova area di espansione verranno realizzati mediante nuovi tracciati che da via Corticelli raggiungano i sotto-servizi pubblici esistenti su via Giovanni Paolo II. Così come da tavole descrittive allegate.

Nell'area interessa dal piano di lottizzazione insistono due linee aeree sia di media che di bassa tensione, tale tracciato verrà modificando attraverso l'interramento di un tratto delle linee lungo via Corticelli e con l'eliminazione di due tralicci della M. T., e l'installazione di due nuovi tralicci a valle dell'area di lottizzazione. Tale modifica, per la quale l'Azienda gestione ha dato parere preliminare favorevole (in allegato), consente il miglioramento della qualità ambientale anche lungo la parte di via Giovanni Paolo II interessata dal tracciato aereo della linea di media tensione che verrà eliminata, sostituita da quella di nuova realizzazione su via Corticelli.

La nuova condotta fognaria prevede una condotta per le acque nere e per le acque bianche che vengano raccordate con le linee fognarie esistenti su via Giovanni Paolo II. Entrambe vengono previste con una condotta adatta ad assorbire il nuovo carico urbanistico.

In particolare le linee fognarie delle acque nere dei singoli lotti verranno collegate ad un pozzetto ispezione e da qui collegate in un'unica linea alla stazione di sollevamento, più precisamente in una vasca di accumulo privata opportunamente calcolata nella dimensioni, posta all'inizio della strada di accesso alla lottizzazione, (che sarà a carico del privato). Le acque nere da qui verranno convogliate alla linea principale con una tubazione PE di diametro di 63 cm tramite doppia pompa privata.

Lo stesso sistema, con una linea separata verrà utilizzato per le acque bianche.

Il calcolo dell'invarianza idraulica così come descritto nella relazione geologico-tecnica allegata al Progetto di Lottizzazione definisce l'intervento come di modesta impermeabilizzazione potenziale. I lotti infatti avranno ampie aree a verde. La nuova urbanizzazione terrà conto dell'impatto che avrà la modifica delle superfici permeabili a causa del costruito, verranno previste, nelle aree private, idonee vasche di raccolta delle acque meteoriche, che potranno essere riutilizzate per irrigare le aree a verde.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Fatto salvo quanto previsto dall'art. 43.02 delle N.T. A. del PRG vigente.
H max = 7,50 ml.
N max = 2 piani fuori terra con la possibilità di realizzare piano interrato.
Sono consentiti trasferimenti di cubatura tra lotti.
E' consentito l'accorpamento di due lotti.
I muri di contenimento del terreno dovranno avere altezza massima non superiore a 3 ml. e dovranno avere opportune colorazioni o rivestimenti in modo da consentime la mitigazione nel territorio.
Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali e tecniche costruttive tali da garantire elevati standards energetici e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 82bis del Regolamento Edilizio Comunale.
Gli spazi verdi privati dovranno rispettare quanto indicato dall'art. 19 del Piano del Verde vigente.

Obbiettivi dell'intervento

Si individuano come obbiettivi rilevanti dell'intervento:

- Impatto sul paesaggio minimo
- Relazione tra ambiente urbano e agricolo
- Percezione visiva del paesaggio minimo impatto
- Recupero acque superficiali
- Adozione di soluzione efficienti sotto il profilo di risparmio energetico
- Utilizzo di soluzioni costruttive eco-efficienti
- Raccolta differenziata dei rifiuti
- Incremento spazi verdi di uso pubblico Area a verde pubblico
- Diminuzione inquinamento elettromagnetico

Obiettivi dell'intervento elementi qualitativi e risultati attesi

Elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi/svantaggi - pubblico/privato)

P = Positivo

N = Negativo

	Risultati attesi	Strategie operate per ottenere i risultati	Pubblico	Privato
Impatto sul paesaggio	Minimo impatto sul paesaggio, integrazione dell'edificato nel contesto	- Realizzazione di edifici di altezza massima pari a m 7.50 - Ampie superfici a verde privato - Maggiore superficie a verde pubblico rispetto allo standard minimo - Modifica del tracciato linee aeree media e bassa tensione elettrica - Contenimenti del terreno a	P P P P	P P P P

		basso impatto visivo utilizzando materiali e coloriture adatti ed altezze contenute, mitigate con piantumazioni a verde.		
Relazione tra ambiente urbano e agricolo	Adeguate relazione tra i due ambienti	Progetto del verde sia pubblico e privato che tenga conto del contesto.	P	P
Percezione visiva del paesaggio	Minimo impatto sulla percezione visiva, integrazione col contesto	• Attenzione all' inserimento degli edifici nel contesto attraverso la limitazione delle altezze degli stessi, ed uso di materiali e coloriture adatte. • Modifica del tracciato linee aeree media e bassa tensione elettrica	P P	P P
Risorse idriche	Recupero acque superficiali	Le ampie corti esterne permettono in sede di Permesso di Costruire di prevedere vasche di raccolta delle acque superficiali anche per il loro riutilizzo.	P	P
Permeabilità del suolo	Superfici impermeabili minime	La riduzione delle superfici permeabili riguarda la superficie del costruito, della strada privata di accesso e del parcheggio pubblico, tuttavia rispetto alla superficie totale del lotto la loro incidenza risulta modesta	N	P
Risparmio energetico	Utilizzo di fonti rinnovabili	Verranno adottate le tecnologie rivolte al risparmio energetico come ad esempio solare fotovoltaico, termico.	P	P
Soluzioni costruttive	Ecosostenibilità	Utilizzo Materiali ecocompatibili	-	P
Separazione rifiuti	Ecosostenibilità	Raccolta differenziata	P	P
Spazi verdi	Aumento spazi a verde pubblico	Verde attrezzato concepito in funzione della riqualificazione di tutta l'area interessata	P	P
Inquinamento elettromagnetico	Diminuzione del rischio nell'edificio esistente	Modifica tracciato aereo linea elettrica di media e bassa tensione dell'attuale, con l'allontanamento dello stesso dall'edificio esistente	P	P

NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE L.R. 14/2008

Verifica della sostenibilità in base all'art. 5 della L.R. 14/2008

Il Piano di Lottizzazione viene previsto in modo da promuovere e attuare criteri di sostenibilità ambientale sia nell'impostazione d'insieme del Piano che con indicazioni specifiche tramite le N.T.A proprie del Piano stesso.

- Ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo: l'area di ridotte dimensioni e con una modesta capacità edificatoria, fa parte di un più ampio progetto di sviluppo della Frazione dell'Abbadia secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, tale da consentire la prosecuzione della via Giovanni Paolo II sino al ricongiungimento a valle della frazione con via Abbadia. Ridisegnando così, in maniera ordinata, il nuovo margine urbano, seguendo il disegno del nucleo urbano edificato, creando in questo modo una nuova viabilità alternativa a via Abbadia. La nuova urbanizzazione si relaziona con l'edificato esistente attraverso l'uso di una tipologia edilizia a basso impatto ambientale, imprimendo le direttive da seguire per le aree che verranno sviluppate in continuità con essa.

- Compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza e l'integrità fisica e l'identità storico culturale del territorio stesso: Le indagini geologiche garantiscono la sicurezza del territorio interessato dal Piano, le modellazioni del terreno verranno realizzate con opere a basso impatto ambientale, rispettose del contesto nel quale andranno inserite. I nuovi edifici avranno una dimensione contenuta, sia in pianta che in alzata, in modo da essere realizzati in armonia con l'edificato esistente.

- Il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli ambienti: la nuova edificazione verrà realizzata nel rispetto dei canoni della qualità ambientale attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche che ne garantiscano l'adeguato inserimento nel contesto, con l'uso di tecnologie che riducano i consumi energetici, rivolti all'architettura sostenibile. La modifica dei percorsi degli elettrodotti sia di Media che di Bassa tensione ed il loro interrimento in prossimità dell'abitato permette di migliorare la qualità ambientale della tutta la zona.

- La riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistici ambientali: anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impianti: la connotazione del Piano, che prevede l'edificazione di una volumi di modeste dimensioni su lotti di ampia dimensione destinate a verde privato con l'impianto di specie vegetali autoctone, nel rispetto del Piano del Verde vigente, permette di mitigare l'impatto delle nuove costruzioni consentendo un inserimento delle stesse consoni al contesto.

- La riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione 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: la nuova urbanizzazione è inserita in un progetto più ampio di sviluppo della Frazione Abbadia, nella sua collocazione all'incrocio tra le vie Giovanni Paolo II e via Corticelli costituisce l'ordinato sviluppo a margine urbano della frazione stessa, non interessando aree agricole di alto valore naturalistico.

Osimo, 05 Settembre 2018

Il tecnico



PROT. N. 0989/GM/mc
Recanati, 16/07/2018

Si prega di citare il protocollo nella risposta

Comunicazione inviata via e-mail

Spett.le
Società Costruzione DUEBI srl
Via Molino Basso, 2/A
60027 Osimo (AN)
Imp.bracaccini@libero.it

Oggetto: Modifica tracciato linea elettrica MT e BT su area con destinazione C2/2 tra via Giovanni Paolo II e via Corticelli il località Abbadia nel Comune di Osimo (AN)

PARERE

Rif: Richiesta Società DUEBI del 06/07/2018, prot. DEA n. 963 del 10/07/2018.

Con riferimento alla Vs. richiesta del 06/07/2018, in merito allo spostamento delle linee elettriche di media e bassa tensione insistenti sui fondi contraddistinti catastalmente nel Comune di Osimo al Foglio 61, partt. 444-446, premesso che:

- su tali fondi dovrà essere redatto un Progetto di Lottizzazione, come indicato nella Vs. richiesta;
- il nuovo tracciato non rappresenta la soluzione tecnica minima, ma è stato redatto e proposto dal Richiedente,

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla realizzazione dell'opera in oggetto secondo il tracciato presentato.

Si comunica inoltre che:

- Il presente parere non costituisce autorizzazione alcuna e si intende concesso senza pregiudizio di terzi. DEA si riserva di modificarne il contenuto qualora dovessero sopravvenire esigenze tecnico/operative diverse;
- Tutte le opere edili previste nel tracciato da Voi proposto e necessarie all'interramento degli impianti sono interamente a Vs. carico. I dettagli tecnici per la realizzazione delle opere dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico DEA. Si invitano pertanto i progettisti, prima della realizzazione delle stesse a prendere contatto con l'Ufficio Tecnico DEA per stabilire il giorno di sopralluogo in situ;
- I lavori di competenza DEA avranno inizio solamente dopo la presentazione presso i Ns. uffici dei seguenti documenti:
 - Piano di lottizzazione autorizzato dagli organi competenti,
 - Servitù di elettrodotto stipulate con i proprietari dei fondi coinvolti dal nuovo tracciato,
 - Comunicazione dell'avvenuta realizzazione delle opere di Vs. competenza;
- Il Richiedente sarà ritenuto responsabile dei danni arrecati a cose e/o persone nel caso in cui durante l'esecuzione dei lavori si verificassero guasti e/o rotture dei nostri sotto servizi.

Distribuzione Elettrica Adriatica Spa

società di distribuzione di energia elettrica
sede legale in via Guazzalore 159, Osimo (AN)
codice fiscale e partita iva 02605800420
iscritta al registro delle imprese di AN n. 02605800420 e R.E.A. 200978
capitale sociale euro 3.225.806,00 i.v.

www.deaelettrica.it dea@deaelettrica.it



- Nell'area da Voi indicata sono presenti Ns. impianti di bassa e media tensione, eserciti rispettivamente alla tensione di 400V e 20.000V, frequenza 50 Hz, pertanto ogni Vs. lavorazione dovrà essere eseguita tenendo conto delle distanze indicate nel D.Lgs 81/08. In caso di mancato rispetto delle distanze minime suddette, si DECLINA sin d'ora ogni responsabilità per eventuali danneggiamenti a persone e/cose.

In fase di necessità DEA si riserva la facoltà di effettuare prove, saggi e quant'altro ritenuto necessario con oneri a totale carico del richiedente.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

**Distribuzione Elettrica
Adriatica SpA**

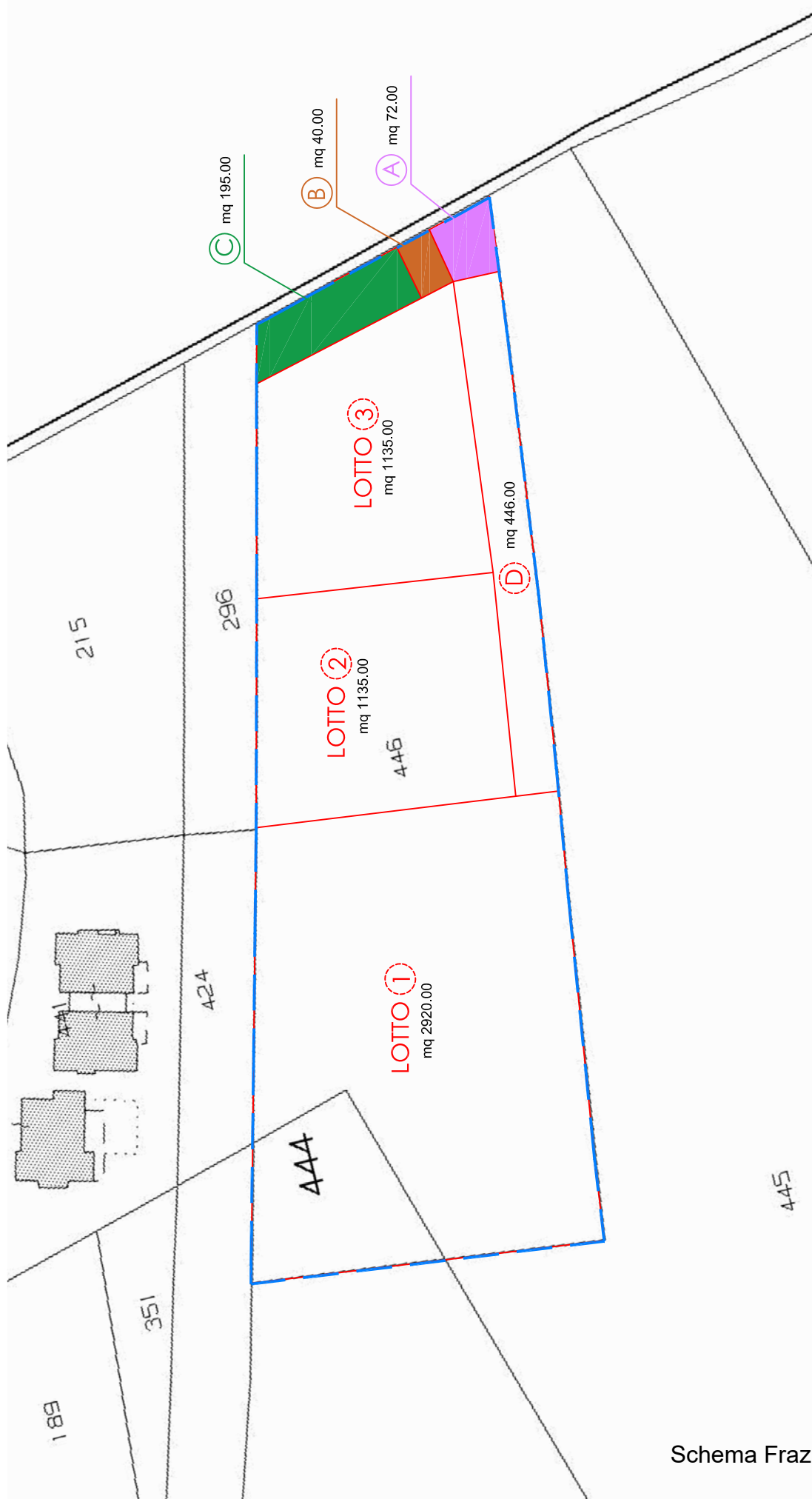
Giacomo Mancini

DEA
DISTRIBUZIONE
ELETTRICA ADRIATICA S.p.A.
Via Guazzatore, 159 - 60027 OSIMO (AN)
P. IVA 02605800420

Per comunicare con Noi:

tel. 071.711131 – 071.72471

Servizio Rete Elettrica - Ing. Michele Cognigni (tel.3356801626);



Schema Frazionamento