

“allegato A\_1^v”

**COMUNE di CASTELFIDARDO**

**Provincia di Ancona**

**LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICABILE C2 in  
via CARLO MARX – LOCALITÀ ACQUAVIVA**

**1^ Variante al progetto approvato con D.C.C. n° 110 del  
29/11/2010**

**Relazione tecnico - illustrativa**  
sull'intervento urbanistico e sulle opere di urbanizzazione  
completa di:  
***documentazione fotografica dello stato originario dei luoghi***

il Tecnico Progettista  
(dott. arch. **Matteo DURI**)

Loreto, 11 novembre 2013

pag. 1/20

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

### - generalità -

La presente relazione è per illustrare le previsioni del progetto di 1^ Variante relative al comparto edificabile C2 sito in località Acquaviva - via Carlo Marx il cui progetto di lottizzazione originario è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale con propria Delibera n° 110 del 29/11/2010 ma non ancora convenzionato.

### - previsioni di P.R.G. vigente -

Nel vigente P.R.G. la zona è classificata "**zona C.2 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati**".

L'edificazione dell'area, per quanto riguarda le nuove costruzioni è condizionata a un intervento indiretto regolato da un Piano particolareggiato o altro piano attuativo e, in mancanza di piani attuativi redatti a iniziativa del Comune, i privati proprietari possono presentare progetti di Piani di Lottizzazione da convenzionarsi ai sensi di legge.

### - dati catastali -

L'area oggetto del progetto di lottizzazione di 1^ Variante a cui si riferisce la presente relazione è attualmente distinta nel Catasto Terreni del Co-

mune di Castelfidardo con le particelle nn. 854, 856, 857, 858, 859, 862, 863, 888, 889 e 890 del C.T. e con le particelle 861, 891 e 892 del C.F. per complessivi catastali mq. 11.823 e reali mq. 11.973.

**- notizie urbanistiche sul comparto edificabile -**

La destinazione urbanistica dell'area oggetto del progetto di lottizzazione, a cui la presente relazione è allegata, ha la seguente destinazione:

- **"zona C.2 Nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale, a definizione dei margini edificati"** con gli indici di edificabilità e i parametri urbanistico - edilizi riportati nell'art. 23 comma 2 delle NTA agosto 2011.

**- stato di fatto edilizio e urbanistico della zona in cui si colloca il comparto -**

L'area oggetto della 1<sup>a</sup> Variante al progetto originario di lottizzazione già approvato è attualmente priva di qualsiasi corpo di fabbrica, è sita al limite del territorio comunale verso il Comune di Recanati e rappresenta il completamento edilizio di una zona già da molto tempo edificata con fabbricati sparsi di tipo mono e plurifamiliari.

Il Comparto ha, come già detto, una superficie di catastali mq 11.823 e di reali mq 11.973 e il suo massimo ingombro, a meno del lotto di completamento recentemente edificato, può essere inscritto in un rettangolo di dimensioni medie pari a circa ml. 97,00 di larghezza e a ml. 137,00 di lunghezza.

Gli elementi caratterizzanti la struttura dell'area sono:

- ✓ la sua posizione quasi a livello della strada provinciale che rappresenta l'unica possibilità di accesso al comparto;
- ✓ la presenza, a confine con il comparto, di una strada privata (che rappresenta l'accesso a sei fabbricati con destinazione residenziale e artigianale) posta lungo tutto il confine sud-est del comparto stesso;

✓ il suo andamento altimetrico pianeggiante.

Il tutto come si evince visivamente dalla documentazione fotografica rappresentante lo stato dei luoghi antecedenti ogni lavoro che, allegata alla presente relazione con i riferimenti riportati nella apposita planimetria esplicativa dei punti di ripresa, anch'essa allegata.

**- criteri seguiti nella composizione urbanistica -**

La struttura del Piano di Lottizzazione originario e regolarmente approvato viene confermata dalle previsioni della 1^ Variante e, di conseguenza, la scelta e la posizione delle varie tipologie edilizie previste nella zona, degli spazi pubblici attrezzati, come anche, l'andamento della viabilità interna al comparto vengono confermate in quanto principalmente caratterizzate dai seguenti fattori oggettivi:

- dall'elemento pianeggiante caratterizzante la struttura dell'area;
- dall'unica possibilità di accesso al comparto (prevista dal km 8+116 - lato dx della Strada Provinciale n° 10 "Camerano - Loreto");
- dall'ubicazione del lotto di completamento di fatto interno al comparto di proprietà;
- dalla presenza della strada privata lungo il confine sud-est del comparto;
- dal pre-accordo conseguito con la Cooss Marche S.c.p.A. al fine di realizzare una potenziale "casa di riposo - residenza protetta" convenzionata con il Comune di Castelfidardo.

Come riportato negli elaborati grafici di 1^ Variante al Piano di Lottizzazione, a cui la presente relazione è allegata, tali scelte possono essere riassunte come di seguito:

**a) la VIABILITÀ INTERNA DI PIANO** è rimasta quella originaria ed è costituita principalmente da:



- una strada "**principale a carattere pubblico**" o "**strada di lottizzazione**" come definita negli elaborati grafici di 1^ Variante;

Detta strada, denominata "**strada di lottizzazione**", è rappresentata da due tratti consecutivi posti a 90° tra loro, ha uno sviluppo complessivo di circa 135 ml, nasce dallo svincolo attrezzato da realizzare sulla strada provinciale e termina, nei pressi del fabbricato realizzato nel lotto di completamento, con una piccola rotatoria che, nei pressi di quest'ultimo, permetterà il ritorno e l'uscita verso la strada provinciale.

Essa avrà la funzione di servire, sia il complesso dei fabbricati previsti nel comparto in narrativa (più precisamente nei tre lotti edificabili e in quello di completamento già edificato), sia le aree con destinazione pubblica previste per il rispetto degli standard urbanistici consistenti nei tre blocchi di parcheggio e nel verde attrezzato.

- b)** La parte dell'area per "standard" destinata a "**VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**" è rimasta posizionata al centro del comparto al fine di permetterne un pari utilizzo da parte di tutti gli edifici costruiti e costruendi. A seguito di tale scelta e trovandosi detta area anche nelle vicinanze dell'imbocco al comparto da lottizzare, essa potrà essere facilmente utilizzata anche dagli abitanti dei fabbricati presenti lungo la strada provinciale e nelle immediate vicinanze del comparto da lottizzare.

Con la soluzione di progetto sopra specificata si ritiene di aver dato esecuzione alla volontà espressa dall'Amministrazione comunale e a quanto con la stessa originariamente concordato al fine di soddisfare le esigenze di verde pubblico attrezzato e di parcheggio assolutamente mancanti nella zona limitrofa al comparto da lottizzare che, sebbene posta ai margini del territorio comunale, è da molto tempo quasi totalmente edificata.

- c)** La parte di area destinata a "**PARCHEGGI PUBBLICI**", anche se, in questa fase progettuale di 1^ Variante, ha subito un cambio di posizione, è rimasta ben distribuita all'interno del comparto da urbanizzare ed è rimasta parzializzata, come già accennato, in *tre blocchi* di cui, entrando nel comparto

dalla strada provinciale:

- il primo blocco di parcheggi, è stato spostato nei pressi dell'ingresso al comparto e a ridosso del confine nord del lotto 3 rendendo più facile il suo utilizzo da parte dei residenti nei fabbricati esistenti lungo la strada provinciale;
- il secondo blocco di parcheggi, è rimasto a confine con la parte centrale dello spazio destinato a verde attrezzato e di fronte alla ipotizzata struttura socio-sanitaria, conseguente alla convenzione sottoscritta tra la Cooss Marche e l'Amministrazione comunale;
- il terzo blocco di parcheggi, è rimasto a ridosso della rotatoria prevista al termine della strada di lottizzazione, del verde pubblico attrezzato e del fabbricato già costruito nel lotto di completamento. Esso potrà essere, quindi, facilmente utilizzato dagli abitanti già insediati nel lotto di completamento, dagli utilizzatori del verde pubblico e dagli abitanti del fabbricato previsto nel lotto n° 1.

Un ulteriore blocco di parcheggi, questa volta privati, sarà previsto nel tratto finale del lotto n° 3 e a confine, verso sud, con il lotto n° 1 che è stato notevolmente ridotto a vantaggio del lotto n° 3.

Con l'ipotesi progettuale sopra specificata, che prevede ora la realizzazione dei descritti tre blocchi di parcheggio (il primo con n° 20 posti auto, di cui uno per disabili e n° 11 posti moto, il secondo con n° 13 posti auto, di cui n° 2 per disabili e il terzo con n° 6 posti auto, di cui uno per disabili e n° 5 posti moto) per un totale di n° 39 posti auto, di cui n° 4 per disabili e n° 16 posti moto, si ritiene di avere potenzialmente ben soddisfatto le esigenze sia dei n° 134 potenziali utenti interni al comparto (quasi n° 2 parcheggi ogni 5 abitanti contro gli originali n° 2 parcheggi ogni 6 abitanti), sia degli abitanti nei fabbricati presenti nelle immediate vicinanze a detto comparto.

**d)** Tra le **“OPERE DI URBANIZZAZIONE”** previste dal progetto per servire le utenze dell'intero comparto da lottizzare si ritiene doveroso evidenziare che, in accordo con gli Enti erogatori e anche se non strettamente rientranti tra gli

obblighi del "lottizzante", sono stati previsti:

- l'interramento dell'intera linea aerea Telecom che attualmente costeggia la strada provinciale e la stradina privata poste lungo i due rispettivi confini del comparto;
- l'interramento della linea Enel esistente nel comparto e in zona limitrofa;
- il potenziale allaccio alle linee di lottizzazione di gas – metano e acqua, delle attuali linee, aumentandone la loro portata, che alimentano le utenze al servizio dei fabbricati presenti lungo la stradina privata confinante, verso est, con il comparto da lottizzare.

**- dati metrici del comparto -**

I **DATI METRICI DEL COMPARTO**, attuali e previsti dal planivolumetrico predisposto, sono i seguenti:

► **superficie catastale dell'area da lottizzare.....mq. 11.823**

Tale superficie è suddivisa, in base alla previsioni del piano di lottizzazione, come segue:

► **superficie catastale territoriale edificabile del comparto.....mq. 11.823**

- superficie fondiaria dei tre lotti edificabili .....mq 7.470

- superficie a parcheggio pubblico.....mq 1.186

- superficie a verde attrezzato e relativi cam-  
minamenti interni.....mq 1.632

- superficie destinata a strada di lottizzazione  
compresi marciapiedi.....mq 1.535

**torna la superficie catastale del comparto pari a.....mq. 11.823**

I **DATI METRICI DI PROGETTO** derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente (art. 23 – Comma 2 "nuovi insediamenti, a prevalente funzione residenziale,

a definizione dei margini edificati”) e come riportati nella tav. 1\_1^ v del progetto di 1^ Variante a quello originario approvato, sono i seguenti:

- **SUPERFICIE per STANDARD** destinata *parte a verde attrezzato e parte a parcheggio pubblico*:

mq. [1.632 (verde) + 1.186 (parcheggi)] .....mq. **2.818**

- **ABITANTI INSEDIABILI nel comparto:**

mq. 2.818 : 21 (18 del DI 1444/68 + 3 dell'art. 72-NTA di PRG) mq/abit.....n° **134**

- **VOLUME REALIZZABILE** corrispondente, in base agli standard previsti dal progetto, agli abitati sopra indicati e, quindi, realizzabile:

abitanti n° 134 x 100 mc/abitante .....mc. **13.400**

La VERIFICA degli INDICI di EDIFICABILITÀ AMMESSI dalle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del PRG (art. 23) deriva, considerando le superfici catastali, dai conteggi di seguito riportati.

► **indice territoriale di progetto:**

$$I_t = \frac{\text{VOLUME di progetto}}{\text{SUPERFICIE TERRITORIALE del comparto}} = \frac{13.400 \text{ (mc)}}{11.823 \text{ (mq)}} = \mathbf{1,133 \text{ mc/mq} < 1,200 \text{ mc/mq}}$$

che è l'indice territoriale massimo ammesso dall'art. 23 Comma 2 delle NTA;

► **indice fondiario di progetto:**

$$I_f = \frac{\text{VOLUME di progetto}}{\text{SUPERFICIE FONDIARIA dei lotti}} = \frac{13.400 \text{ (mc)}}{7.470 \text{ (mq)}} = \mathbf{1,793 \text{ mc/mq} < 1,800 \text{ mc/mq}}$$

che è l'indice fondiario massimo ammesso dall'art. 23 C2 delle NTA.

In base ai conteggi sopra riportati, la **VERIFICA degli INDICI di EDIFICABILITÀ ammessi dal P.R.G. È SODDISFATTA.**

**- distribuzione del volume realizzabile -**

Il **volume realizzabile nei singoli lotti**, previsto dal progetto di 1^ Variante alla lottizzazione e pari a mc 13.400, è stato distribuito, per il momento e come semplice ipotesi progettuale, come segue:

- lotto n° 1:	.....mc	3.610
- lotto n° 2:	.....mc	1.340
- lotto n° 3:	.....mc	8.450
		<hr/>
Tornano .....		mc 13.400

In merito alla ipotizzata distribuzione del volume totale realizzabile all'interno del comparto da lottizzare, si precisa che, in sede di progettazione esecutiva dei singoli edifici da realizzare nei tre lotti previsti dal planivolumetrico di 1^ Variante, anche in forza della possibilità di trasferire i volumi da un'area all'altra poste all'interno della medesima zona urbanistica (prevista dalla Legge 106/2011), sarà possibile ridistribuire - senza che ciò costituisca variante alla lottizzazione - tali volumetrie fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) delle quantità sopra riportate in corrispondenza di ogni singolo lotto.

L'**altezza massima** ammessa per i fabbricati da realizzare rimane quella fissata dalle N.T.A. del P.R.G. che, compreso l'eventuale sottotetto computato secondo la normativa vigente, è pari a ml 7,50.

Il **numero massimo dei piani realizzabili**, in ognuno dei fabbricati previsti nei tre lotti di progetto, è potenzialmente pari a quattro e precisamente:

- piano interrato e/o seminterrato;
- piano terra e/o rialzato;
- piano primo;
- piano sottotetto nel caso di copertura tradizionale.

In merito a ciò, si precisa che i quattro piani sopra specificati potranno, o meno, essere previsti nei progetti esecutivi dei singoli fabbricati per cui la loro presenza o meno dipenderà dalla scelta soggettiva, volta per volta, del Progettista e della Committenza senza che ciò, quindi, possa essere considerata variante alla lottizzazione.

**- opere di urbanizzazione primaria -**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dalla 1<sup>a</sup> Variante al piano di lottizzazione approvato, al fine di dotare il Comparto e parte degli edifici esistenti nella zona limitrofa dei servizi oggi inesistenti o insufficienti, le caratteristiche e i principi in base ai quali sono state progettate, sono rimaste, ad eccezione di quelle relative all'impianto fognario per lo smaltimento delle acque nere e bianche, quelle del progetto approvato e precisamente e precisamente:

**a) VIABILITÀ INTERNA AL COMPARTO**

Come già accennato la **viabilità complessiva** è stata progettata, in modo tale da servire i lotti, l'area attrezzata a verde pubblico e i vari blocchi di parcheggio, così come previsti dal planivolumetrico.

Per la progettazione della sezione stradale è stato confermato il riferimento al decreto Legislativo 30/04/1992 n° 285 "Nuovo Codice della Strada" che all'art. 2 definisce la **STRADA URBANA DI QUARTIERE** come quella *"strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata"*.

In base a questa definizione si può concludere che la viabilità di Piano, rientrando in questo tipo di strada, si sarebbe potuta realizzare, in base a quanto previsto dalle Norme Tecniche C.N.R. n° 78 del 28/07/1980 per velocità comprese tra 40 e 60 km/h, adottando il tipo di strada contrassegnato con la sigla VI per il quale è prevista una sezione totale di ml. 8.00 che comprende due marciapiedi da ml. 1.00 e due corsie di marcia di ml. 3,00.

Nonostante quanto sopra riportato sono state adottate le seguenti caratteristiche:

a.1) **strada di lottizzazione** (troncone principale) con carreggiata di totali ml 10,00

suddivisa in due corsie da ml 3,50 e due marciapiedi da ml 1,50;

a.2) **svincolo attrezzato** di accesso al comparto dalla strada provinciale (così come riportato nel parere favorevole rilasciato dalla Provincia in data 29/09/2006) con uno sviluppo totale di ml 37,00 suddiviso in quattro corsie di ml 3,50, due marciapiedi di ml 1,50 e tre isole spartitraffico.

#### **b) ACCESSO AL COMPARTO DA LOTTIZZARE**

Per quanto riguarda l'accesso al comparto da lottizzare, si è progettato uno svincolo attrezzato sulla Strada Provinciale n° 10 "Camerano- Loreto" in corrispondenza del km 8+116 – lato dx e, a tale proposito, si precisa che le relative previsioni progettuali (di competenza della Provincia di Ancona) hanno seguito le indicazioni dell'Ente gestore della strada e, già inviate alla Provincia di Ancona, hanno ottenuto il relativo parere favorevole così come riportato nella lettera datata 25/09/2006 – prot. n° 80001, indirizzata sia al Lottizzante che al competente Ufficio del Comune di Castelfidardo.

#### **c) RETE di distribuzione PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Per tutta la viabilità come anche per lo spazio attrezzato a verde pubblico e per i parcheggi sono stati previsti punti di illuminazione pubblica con pali in acciaio zincato, di varia altezza fuori terra (pari a ml 8,00 per la viabilità e pari a ml 4,00 per il verde attrezzato), con armatura stradale posta sulla testa del palo (dotata di lampada ad alta pressione rispettivamente da 100 w e 70 w) nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla Legge Regionale 24/07/2002 n° 10. Il tutto come meglio specificato nelle voci di computo metrico e nella tav. 7\_1^ v di progetto.

L'impianto, da realizzarsi secondo lo schema riportato sempre nella tav. 7\_1^ v di progetto di 1^ Variante, sarà realizzato con cavo multipolare flessibile isolato in EPR sotto guaina in PVC non propagante l'incendio (norme CEI 20-13 e 20-22 II) e con sigla di designazione FG70R 0,6/1,0 KV.

La descrizione particolare delle caratteristiche della **rete di pubblica illuminazione** è riportata nell'apposita Relazione Tecnico – Illustrativa di pro-

getto allegata, insieme alla presente, alla documentazione del progetto di 1^ Variante.

**d) RETE di FOGNATURA**

La rete di fognatura (uniformata alle prescrizioni dettate dall'APM SpA con proprio Parere Tecnico di accettabilità "Rete Fognaria Acque Nere" prot. 716/2010 del 08/07/2010 e/o da uniformare a sue eventuali future modifiche da concordare) è costituita da una doppia rete di cui, la prima, per le sole acque bianche e, la seconda, per le sole acque miste (nere più grigie).

Come concordato con l'Ente gestore, la APM SpA,

- le **acque nere** saranno convogliate, attraverso una stazione di sollevamento, nella rete pubblica presente nei pressi dello stabilimento GAROFOLI vini che è collegata al depuratore;
- le **acque bianche** saranno convogliate, come già previsto nel progetto originario, nel fosso di scolo che corre lungo la strada provinciale – lato destro con pendenza verso Castelfidardo.

Le due reti di fognatura sono tutte ubicate lungo la viabilità del comparto.

Tutti gli allacci privati alle condotte di lottizzazione dovranno avvenire in accordo con quanto appositamente previsto, in merito, dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla APM SpA.

**e) RETI ENEL, TELECOM, IDRICA, GAS – METANO e FOGNANTE**

Il Piano di 1^ Variante conferma la realizzazione di tali reti secondo le modalità già dettate dai rispettivi Enti fornitori dei servizi e con i quali sono state concordate al fine di migliorare, come già accennato in precedenza nella presente relazione, le forniture e/o le nuove richieste per eventuale potenziamento in merito alle molte utenze già presenti nella zona che, da molto tempo urbanizzata, difetta di opere di urbanizzazione.

Detti Enti, ai quali sono state inviate, come da prassi al fine di concre-



tizzare la realizzazione delle opere di competenza di ciascuno di essi, le copie delle tavole del progetto originariamente approvato e relative ad ogni specifica utenza, hanno già espresso il loro parere favorevole e le loro prescrizioni sono state recepite dal progetto di 1<sup>a</sup> Variante adeguando, dove necessario, le relative tavole.

Le modalità di costruzione e le caratteristiche di ogni rete sono quelle riportate negli elaborati di progetto rappresentati dalle tavv. 3\_1<sup>a</sup> v, 4\_1<sup>a</sup> v e 5\_1<sup>a</sup> v (impianto acquedotto, impianto fognante e Impianto gas- metano) e dalla tav. 6\_1<sup>a</sup> v (impianti Enel e Telecom) mentre quelle relative allo svincolo attrezzato approvato sono riportate, senza alcuna modifica rispetto a quelle originarie nella tav. 8\_1<sup>a</sup> v.

All'uopo si precisa che:

- la **rete gas - metano** è costituita da un unico tratto a "└" rovesciato" che percorre tutta la strada principale di lottizzazione, dall'incrocio sulla strada provinciale alla rotatoria finale, e dal quale sono presenti le derivazioni al servizio dei fabbricati previsti dal progetto di lottizzazione approvato. Oltre a detti derivazioni è stata prevista una presa, in corrispondenza del termine della strada di lottizzazione, che potrà permettere, in caso di necessità, la derivazione di una nuova linea per meglio alimentare le linee esistenti lungo la stradina privata posta sul confine sud-est del comparto o al servizio di eventuali nuove utenze.

A proposito di tale rete, si precisa che la stessa è già stata realizzata in quanto indispensabile per alimentare le utenze presenti nel fabbricato realizzato nel lotto di completamento ed è già stata presa in carico dall'Ente gestore APM SpA nel momento in cui sono state allacciate dette utenze. Per tale motivo il costo di tale impianto non viene riportato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare nel comparto;

- la **rete ENEL per la distribuzione dell'energia elettrica** in bassa tensione sarà derivata dalla cabina di trasformazione che, richiesta dall'Enel, è stata pre-

vista all'interno del lotto n° 3 verso il confine nord con il parcheggio pubblico. Ciò in quanto il parcheggio permetterà sia l'accesso alla parte di cabina di competenza Enel, sia l'alimentazione in M.T. alla potenziale Residenza per anziani per ora prevista nel lotto n° 3.

Tale rete si svilupperà tutta all'interno di due cavidotti interrati di cui uno per il passaggio della linea di M.T. e uno per il passaggio della linea di B.T.. In corrispondenza di ogni diramazione di detti cavidotti e, in genere lungo tutto il percorso, sono stati previsti pozzetti ispezionabili così come richiesto dall'Ente erogatore del servizio.

A proposito di tale rete, si precisa che la stessa è già stata già in parte realizzata e presa in carico dall'Enel, limitatamente a quanto indispensabile per alimentare le utenze presenti nel fabbricato realizzato nel lotto di completamento. Per tale motivo il costo di tale impianto non viene completamente riportato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare nel comparto;

- la **rete TELECOM** ha un percorso interno a un apposito cavidotto che, così come richiesto dalla TELECOM SpA quale Ente gestore, ha la partenza nei pressi del palo esistente lungo la strada provinciale in corrispondenza dello spigolo nord del comparto e, diramandosi lungo le strade della lottizzazione, ha termine nello spigolo sud del comparto posto a confine della stradina privata esistente lungo il confine sud – est.

Come già accennato, le opere previste permetteranno di eliminare la linea aerea che corre lungo i confini nord – est e sud – est del comparto.

A proposito di tale rete, si precisa che la stessa è già stata realizzata in quanto indispensabile per alimentare le utenze presenti nel fabbricato realizzato nel lotto di completamento. Per tale motivo il costo di tale impianto non viene riportato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare nel comparto;

- la **rete IDRICA**, come richiesto dall'Ente gestore - APM SpA, è stata alimenta-

ta con presa sulla linea dell'acquedotto cittadino esistente lungo Via Carlo Marx in corrispondenza dell'imbocco al comparto da lottizzare e distribuirà acqua potabile a tutti i fabbricati che saranno realizzati sui lotti previsti in lottizzazione mediante tubazioni interrate in polietilene PEAD PN16; ciò in conformità alle Norme UNI 7611-76 TIPO 312 e rispondenti alle prescrizioni igienico - sanitarie del Ministero della Sanità in materia di manufatti per liquidi alimentari.

A proposito di tale rete, si precisa che la stessa è già stata realizzata in quanto indispensabile per alimentare le utenze presenti nel fabbricato realizzato nel lotto di completamento. Per tale motivo il costo di tale impianto, essendo già stato preso in carico dall'ente gestore, non viene riportato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare nel comparto

#### **f) AREA A VERDE ATTREZZATO**

Le aree destinate a verde attrezzato utilizzeranno, per la loro ubicazione progettuale, le essenze già presenti in zona, saranno dotate di panchine da giardino, di portacarte, di punti luce e di prese idriche per l'irrigazione del prato tipo inglese che è previsto a corredo delle parti di area pubblica che non risultano destinate, dal progetto, a camminamenti pedonali interni a dette zone. Il tutto come riportato nella tav. 8\_1^ v.

#### **- tipologia e destinazione degli edifici -**

La **tipologia** degli edifici, così come previsti dal progetto planivolumetrico di lottizzazione, è di due tipi e precisamente:

- del **tipo tradizionale**, rappresentato da uno o più corpi di fabbrica isolati mono o plurifamiliare o da più blocchi posti a schiera (in corrispondenza del solo lotto contrassegnato nelle tavole di progetto di 1^ Variante con il n° 2) con possibilità di realizzare accessi indipendenti agli appartamenti;

- del **tipo a stecche anche non allineate** (in corrispondenza del lotto contrassegnato con il n° 3 nelle tavole) dove è potenzialmente realizzabile una struttura sanitaria convenzionata tra la Cooss Marche e il Comune di Castelfidardo.

Per tutte le costruzioni, da eseguirsi secondo le tipologie sopra indicato, è prevista la potenziale realizzazione del seguente **numero massimo di piani**:

- un piano interrato e/o seminterrato da adibire ad autorimessa e/o a vani accessori alle destinazioni principali e/o ad altra destinazione compatibile alla normativa vigente;
- uno o due piani fuori terra con destinazione abitativa, terziaria e/o altra destinazione purché ammessa dalle NTA;
- un possibile piano sottotetto con destinazione accessoria nel caso di copertura tradizionale in alternativa alla copertura a terrazzo comunque ammessa.

La **destinazione d'uso di tutti gli erigendi fabbricati** è prevista del tipo anche misto per cui sarà possibile realizzare, oltre a unità immobiliari con destinazione residenziale, anche unità immobiliari destinate ad usi terziari e/o commerciali purché siano compatibili con la destinazione primaria che, da progetto, è quella residenziale.

il Tecnico Progettista

(dott. arch. Matteo DURI)

Loreto, 11 novembre 2013

S taD/cc

file PC4\va\_pratiche\01085-oikos castelfidardo\1^ variante\allegati\rel tec-ill\_1^V.doc

**- documentazione fotografica dello stato originario dei luoghi -**



foto n° 1: vista del comparto con orientamento della ripresa verso sud-est (si intravede la strada provinciale verso Loreto)



Foto n° 2: vista del fronte a confine con la strada provinciale e



con orientamento della ripresa verso nord-est (si intravede la strada provinciale verso Castelfidardo)



foto n° 3: vista verso la stradina privata con orientamento della ripresa a sud-est





foto n° 4: vista verso la stradina privata con orientamento della ripresa verso sud-est



foto n° 5: particolare delle essenze preesistenti nei pressi della casa colonica ora demolita



foto n° 6: vista del comparto con orientamento della ripresa verso nord-ovest



foto n° 7: vista della casa colonica preesistente

il Tecnico Progettista

(dott. arch. Matteo DURI)

Loreto, 11 novembre 2013

S taD/cc

file PC4\va\_pratiche\01085-oikos castelfidardo\1^ variante\allegati\rel tec-ill\_1^V.doc