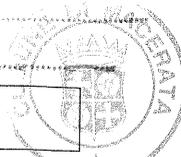


Allegato n. 20/20 alla delibera
razionale consiliare n. 122
del 25.11.6.2011



Allegato n. 20/24 alla delibera
zione di Giunta n. 315
del 12 OTT. 2011



20 luglio 2011

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Antonella Petrocelli

Piano di lottizzazione **PCL 10**

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Antonella Petrocelli

DOCUMENTO RIEPILOGATIVO COMPLESSIVO

		PREVISIONE	PROGETTO	
Sup. territoriale	mq	25.854	25.722	
Volumetria residenziale	mc	28.750	28.750	
Volumetria extra residenziale	mc	2.250	2.250	Prevista al piano terra del lotto 13
Standards : verde pubblico	mq	5.900	6.259	
Standards : parcheggi	mq	965	1.395	
Cessione 25% area	mq	-----	-----	
Cessione alloggi	n°	9		
Cessione alloggi: Sup. compl.va	mq	678.56	792.4	
Partecipazione monetaria	€	960.922,50		

RELAZIONE D'ISTRUTTORIA

L'intervento urbanistico denominato PCL10, prevede per perseguire caratteristiche viabilistiche di PRG, la presenza di viabilità di attraversamento dell'area, viabilità che interessa sia il presente PCL10 che il limitrofo PCL 21. Il progetto generale della viabilità è qui attuato limitatamente alla porzione di interesse, con caratteristiche tecniche che ne ammettono la completa realizzazione al momento dell'intervento della lottizzazione limitrofa.

La lottizzazione è attestata sulla provinciale Potentina con accesso unico da questa, e due rami stradali interni delle dimensioni prescritte dal Consiglio Comunale (uno dei quali dovrà proseguire secondo quanto sopra relazionato)

Il verde pubblico è organizzato in modo che possa essere accorpato a quello della PCL21

Il progetto prevede, verso la strada comunale, l'attestarsi dell'edificazione a distanza di m ...dalla sede carrabile, individuata, questa, come confine di proprietà; si prevede la costruzione di marciapiede esterno dell'ampiezza di 2.5 m cosicché sia possibile la percorribilità ciclopedonale, e la formazione di rilevati con rapporto di pendenza h/l non superiore a 2/3; con tali modalità è possibile ammettere l'edificazione a bordo strada.

Per quanto concerne la cessione volumetrica si propone in alternativa la realizzazione di tre edifici di edilizia convenzionata realizzata secondo gli standard ERP, commercializzata dalla ditta lottizzante; verrebbe meno la proprietà pubblica degli alloggi quindi il parere sulla proposta alternativa è contrario. Per quanto attiene alla localizzazione degli alloggi da cedere, proposta su lotto 7 di potenziali mc 3.000 a fronte di una volumetria da cedere di mc 2300, si determina un condominio parte in edilizia pubblica e parte in edilizia convenzionata, tra il comune e i futuri proprietari; per tale motivo si ritiene di dover prescrivere che la quota di volumetria aggiuntiva a quella pubblica venga ripartita tra i lotti privati al fine di ottenere sul lotto 7 un unico edificio completamente pubblico.

La localizzazione del verde pubblico trova parere favorevole; si rimanda la valutazione e relativo parere sulle infrastrutture alla presentazione del progetto esecutivo, non escludendo pertanto la possibilità di modifiche in tale sede.

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti condizioni: accessibilità a persone con ridotte capacità motorie, rispetto delle caratteristiche orografiche chiarite nel Titolo XVII bis del REC.

**SOLUZIONI PROGETTUALI RELATIVE ALLE "LINEE GUIDA PER UNO SVILUPPO COMPATIBILE"
(D.G.C. 37 del 2/febbraio/2005)**

Sono proposte due soluzioni: l'uso di lampioni con lampade a LED per le vie carrabili e con lampade a LED e autonoma batteria alimentata da energia solare.

La prima soluzione non determina un sensibile apporto rispetto alle scelte tecnologiche oramai di routine e la seconda soluzione risulta incongrua sia rispetto alla collocazione che rispetto alla impegnativa gestione futura sotto il duplice profilo tecnico-economico, nel complesso, quindi la trattazione appare eccessivamente limitata; si ritiene che possa considerarsi la possibilità di realizzazione di impianto fotovoltaico a servizio dell'intera rete di p.i. comprendendo in essa sia quella a servizio delle aree a verde che quella sui percorsi carrabili; l'installazione, quale opera di urbanizzazione primaria, sarà a carico dei lottizzanti, localizzata su area da stabilire, (a titolo di esempio potrebbe essere localizzata su tettoia nel parcheggio pubblico denominato P1).

PARERE Favorevole con le seguenti prescrizioni

PRESCRIZIONI GENERALI

- L'intera area della lottizzazione sarà individuata come "zona 30" intesa come "zona residenziale" ai sensi dell'art 135 comma 12 del DPR 495/1992¹ secondo le indicazioni contenute nelle "direttive per la redazione adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico"-punto 1.4². In sede di progettazione esecutiva le attrezzature e gli arredi relativi alla viabilità terranno conto di tale indicazione.
- Limitatamente ai percorsi stradali **non** interessati da percorsi dei mezzi di TPL, vale inderogabilmente la direttiva contenuta nella D.C. n° 12 del 7-8/febbraio/2008 (carreggiata minima 8.00 m, con larghezza complessiva della sede stradale di m 11,00)

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le N.T.A. della lottizzazione andranno integrate come segue:

- Dovranno essere realizzati in ogni costruzione interventi impiantistici tesi a assicurare un apprezzabile risparmio energetico rispetto alle normali e consolidate dotazioni tecnologiche (impianti di illuminazione con sensori di presenza/movimento, impianto citofonico senza trasformazione di tensione, utilizzo di fonti luminose a basso consumo (sodio, led, ecc.)).
- Dovrà farsi uso di sistemi di riscaldamento quali teleriscaldamento o riscaldamento centralizzato (intercondominiale, condominiale o almeno ogni piano).
- Dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire la produzione di energia elettrica non inferiore ad 1kW per ciascuna unità abitativa.
- La delimitazione dei lotti verrà realizzata esclusivamente con recinzione metallica realizzata, di norma, con rete metallica e paletti in ferro eventualmente impiantata su cordolo in c.a. avente un'altezza massima di cm 30.
- I lotti dovranno essere provvisti, in forma intercondominiale, di cisterna per recupero delle acque da utilizzare per usi non potabili in genere (irrigazione aree verdi, sciacquoni wc, ecc.);
- All'art.3 lett.a) dovrà essere cancellata la parte seguente: "e le relative quote altimetriche di imposta degli stessi" sostituita con: "e le relative quote altimetriche di imposta degli stessi che dovranno essere modificate in modo non ulteriormente modificabile, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione"
- All'art.4 lett.a) la percentuale del 10% è modificata in 5%
- All'art.4 la lett.d) dovrà essere cancellata;
- L'art.6 dovrà essere cancellato in quanto ripetitivo di analogo articolo del REC e introducente trattazione delle aree a VP non ammessa nelle NTA del PRG;

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- Nella realizzazione della viabilità dovrà tenersi conto del ricorso a tecnologie che garantiscano il minor impatto acustico generato dal transito veicolare;
- Gli attraversamenti pedonali dovranno essere realizzati mediante unica livelletta tra le quote dei percorsi non carrabili collegati;
- I percorsi pedonali dovranno prevedere idonea segnaletica (loges) che preavvisi situazioni di discontinuità (cambi di direzione e livelletta, attraversamenti, passi carrai, ecc.);
- In merito ad interventi di recupero delle acque meteoriche e/o bianche, si dovrà prevedere la realizzazione di reti duali idriche e fognarie, sia di carattere collettivo che all'interno del lotto;
- la posizione dei passi carrabili dovrà mantenere la distanza minima 12m al di fuori delle zone di intersezione ai sensi del Codice della Strada ;
- il progetto esecutivo dovrà essere corredato di adeguato capitolato speciale di appalto con dettagliate modalità di misura e controllo della qualità delle lavorazioni con particolare riguardo alla portanza del sottofondo ed alla

1 "12. Il segnale ZONA RESIDENZIALE (fig. II.318) indica l'inizio di una strada o zona a carattere abitativo e residenziale, nella quale vigono particolari cautele di comportamento. Può essere installato all'inizio o agli inizi della strada o zona residenziale. All'uscita viene posto il segnale FINE ZONA RESIDENZIALE (fig. II.319). Particolari regole di circolazione vigenti sulla strada o nella zona devono essere rese note con pannello integrativo di formato quadrato (tab.II.9)".

2 Si consideri che le discipline di traffico caratterizzanti le **zone a traffico pedonale privilegiato** (isole ambientali costituite in genere da strade-parcheggio) sono: la precedenza generalizzata per i pedoni rispetto a veicoli (fermo restando - comunque - l'obbligo per i pedoni di attraversamento ortogonale delle carreggiate), il limite di velocità per i veicoli pari a 30 km/h, la tariffazione della sosta su spazi pubblici stradali (con agevolazioni tariffarie per i residenti) e lo schema di circolazione tale da impedire l'attraversamento veicolare della zona e da costringere le uscite dalla zona su percorsi prossimi a quelli di ingresso (percorsi ad U)

accurata realizzazione dei rilevati (si consiglia al riguardo il documento approvato dalla Commissione di studio per le norme relative ai materiali stradali progettazione e costruzione del CNR coordinata per il CIRS dal prof. Santagata);

- tutte le reti di sottoservizi dovranno essere disposte al di sotto dei marciapiedi minimizzando il numero di attraversamenti con la sola eccezione della rete di raccolta delle acque meteoriche (qualora gli spazi non fossero sufficienti si prescrive l'allargamento delle dimensioni dei marciapiedi oltre il minimo di legge di 1,50 m);
- adottare raggi minimi di curvatura dei cigli interni dei marciapiedi nelle intersezioni secondo le prescrizioni CNR 90/1983 e/o D.M 19/04/2006 (tricentrica con minimo 8 m per intersezioni a raso a 90°);
- pendenza longitudinale massima dei tronchi stradali non potrà superare il 10% tenendo conto della necessità di adottare idonei raccordi verticali tra diverse livellette.
- Nella scelta delle tecnologie e materiali per la realizzazione delle opere infrastrutturali verrà conto la durabilità nel tempo, la ridotta necessità di manutenzione, la adozione di tecnologie innovative: conglomerati bituminosi modificati, disposizione degli impianti e chiusini nelle aree pedonali e/o ciclabili.
- tutti i tronchi stradali non risultano adatti alla percorrenza da parte dei mezzi di TPL;
- per tutte le aree non definite *zone a traffico pedonale privilegiato* -
ove prevista la presenza di parcheggi in sosta parallela - questa è ammessa unicamente sulle strade locali con la previsione dell'ideoneo corridoio di almeno 2,0m (cfr. fig. 3.6.h. pag. 44 del citato D.M. 05/11/2001);
- per tutte le aree non definite *zone a traffico pedonale privilegiato* -
ove prevista la presenza di parcheggi a pettine o a spina questi dovranno essere corredati di area di manovra propria - con la sola eccezione dei tratti terminali di strade locali residenziali;
- la disposizione di piantumazioni o di altri elementi di arredo urbano lungo i marciapiedi ed in corrispondenza dei parcheggi dovrà essere attentamente valutata privilegiando la realizzazione di apposite aiuole ove possano essere convenientemente messe a dimora essenze di opportuna dimensione, in ogni caso la dimensione minima del marciapiede deve rimanere di 1.50 m;
- Nella realizzazione delle aree a verde pubblico saranno da rispettare i rapporti di pendenza tra le varie porzioni di area (1/3 in piano, 1/3 < 2% ed 1/3 anche > 5%);
- Per le scarpate saranno da utilizzare soluzioni che limitino al massimo la ricrescita delle malerbe con essenze tappezzanti assistite da idoneo impianto di irrigazione a goccia a contenuto consumo idrico;
- Il progetto dovrà essere corredato di tutti gli elaborati prescritti all'art. 97-octies del vigente REC;
- Dovranno essere rispettate le indicazioni degli art.li 97-quater, quinquies, sexies, septies, relativi al verde pubblico contenuti nel Titolo XVII-bis del vigente REC comunale.

SETTORE URBANISTICA. Arch. Maurizio Bonotti	SETTORE AMBIENTE Arch. Giovanni Romagnoli	SETTORE URBANIZZAZIONE PRIMARIA Ing. Virgilio Ferranti
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO Ing. Cesare Spuri		

Si riportano di seguito i pareri richiesti ad altri uffici:

COMPARTO A7

ASUR 9 marche	Favorevole condizionato	26/agosto/2009	ALLEGATO 1
PROVINCIA sett.XI urbanistica	Favorevole con prescrizioni	Determinazione dirigenziale n° 202 del 29/luglio/2010	ALLEGATO 2
APM servizio urbano	favorevole	9 /luglio/2011	ALLEGATO 3
SMEA	Nota precisatoria	27/giugno/2011	ALLEGATO 4
	integrata da nota Settore Ambiente del 8/7/2011		

