



ALLEGATO

PROGETTO: RIADOZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
UMI 1.7.1 per la parte non attuata
(ai sensi dell'art. 30 L.R. 34-92)
con variante non sostanziale,
(ai sensi dell'art. 15 co 5
Legge Regionale n. 34 del 05.08.1992
e ss.mm.ii.), al planivolumetrico del Lotto 1

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

DATA: MARZO 2022

COMMITTENTE: **AZZURRA S.P.A.**

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

RIADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE UMI 1.7.1 PER LA PARTE NON ATTUATA (ai sensi dell'art. 30 L.R. 34-92) con variante non sostanziale (ai sensi dell'art. 15 co 5 L.R. 34 del 05.08.1992 e ss.mm.ii..) al planivolumetrico del Lotto 1

(Proprietà: Società AZZURRA S.P.A.)

RELAZIONE TECNICA

Il Piano di Lottizzazione del P.N. 1.7 - UMI 1.7.1., è stato approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°71 del 02/10/2008. La lottizzazione inizialmente era intestata alla società Vela Immobiliare srl, successivamente le aree private interessate dalla stessa sono state trasferite alla società Ciccioli - Helvia Recina s.r.l., attualmente le stesse risultano di proprietà della società AZZURRA s.p.a..

Il presente intervento interessa la Riadozione del Piano di Lottizzazione per la parte non attuata, ai sensi dell'art. 30 Legge Regionale 34/92 con variante non sostanziale (ai sensi dell'art. 15 co 5 L.R. 34 del 05.08.1992 e ss.mm.ii..) al planivolumetrico del Lotto 1.

La UMI 1.7.1. è stata quasi interamente completata, è stato edificato il Lotto n°2, sono stati realizzati i parcheggi P1 e P3 e tutte le strade di lottizzazione, complete dei relativi impianti.

L'intervento ancora da effettuare riguarda la realizzazione del parcheggio P2, con allaccio alla fognatura delle acque bianche e piantumazione delle essenze arboree, tutto come previsto nel Piano di Lottizzazione approvato.

Nel P.R.G. Vigente, l'immobile è inserito all'interno del PN 1.7, Unità Minima di Intervento 1.7.1.

La RIADOZIONE con variante non sostanziale, comprende le seguenti aree distinte al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche al foglio n°10, con le seguenti particelle:

- Particella n°927

della superficie totale di mq.12.204;

di cui sub 79 mq. 2.500 Oggetto di riadozione
(Proprietà: Azzurra s.p.a.)

di cui sub 69 mq. 760 Oggetto di riadozione
(proprietà: Comune di Civitanova Marche)

di cui sub 70 mq. 204 Oggetto di Variante
(Proprietà: Azzurra s.p.a.)

- Particella n°2420 della superficie di

mq. 108 Oggetto di riadozione
(Proprietà: Azzurra s.p.a.)

Il Comune non partecipa alla riadozione ma è inserito nel Piano di Lottizzazione come proprietario delle aree necessarie al completamento delle opere pubbliche.

NORMATIVA

L'area compresa nel piano di lottizzazione è inserita nel Piano Regolatore Vigente e viene regolamentata secondo le norme previste dal **Piano Norma 1.7 - La residenza di Via Lamarmora e Via U. Bassi UMI 1.7.1. - N.B. 30.**

La parte non attuata prevede la realizzazione di parcheggi pubblici ed edifici privati.

La parte destinata a parcheggio pubblico comprende la fascia di terreno lungo la Strada di lottizzazione n°2 che collega Via Martiri di Belfiore a Via Lamarmora, dove è prevista la realizzazione di un parcheggio accessibile dalla stessa strada 2 con stalli distribuiti su due file parallele alla strada.

L'area riservata agli edifici privati è individuata con il Lotto 1 nella zona ovest e prevede sia un unico lotto che la suddivisione in quattro lotti e la realizzazione di edifici a tre piani con destinazione residenziale.

PREVISIONI URBANISTICHE

Nella UMI 1.7.1. , oggetto di intervento per la parte non attuata, è prevista la realizzazione di fabbricati a 3 piani fuori terra con adiacenti corti private.

Nel Piano di lottizzazione è prevista l'edificazione alla distanza di ml. 3,00 dalla strada Via Ugo Bassi e ml. 5,00 dalle strade di lottizzazione n.1 e n.3.

In variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione approvato, per la parte non attuata, si prevede l'inserimento all'interno della U.M.I. 1.7.1., di un area sita in zona ad intervento edilizio diretto B30 R3, a nord del parcheggio pubblico P2, distinta in catasto al foglio n. 10 particella 927 sub 70, della superficie di mq. 204.

Su tale area insiste un fabbricato a destinazione produttiva, di superficie pari a 158 mq., in disuso oramai da decenni ed in stato di abbandono.

La variante prevede un intervento di rigenerazione urbana consistente nella demolizione dell'edificio esistente ed il trasferimento della sua potenzialità edificatoria all'interno della UMI 1.7.1., senza aumentare la superficie utile lorda ed il carico urbanistico previsti da P.R.G. Vigente.

L'area libera dall'edificio sarà ceduta all'Amministrazione Comunale solo dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate (parcheggio P2) e dopo l'agibilità degli edifici.

In merito agli indici edificatori, viene mantenuto il Rapporto di Copertura (0.30) e viene ridotto l'indice di Edificabilità Fondiaria che passa da 0,60 a 0,54 .

La S.U.L. massima realizzabile complessiva rimane invariata (mq. 3335).

GLI EDIFICI

Nella UMI 1.7.1. oggetto di intervento, per la parte non attuata Lotto 1, è prevista la realizzazione di una s.u.l. di mq. 1588.

Potranno essere realizzati tre piani fuori terra, oltre al piano interrato. L'altezza massima di interpiano degli edifici sarà pari a m. 3.50. Il piano di calpestio del piano terra potrà essere rialzato di 1,00 metro rispetto alla quota del terreno.

Gli edifici potranno avere le seguenti destinazioni: Residenza (R).

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

VIABILITÀ e PARCHEGGI

La viabilità risulta completa in seguito alla realizzazione del Lotto 2 con il quale gran parte delle opere di Urbanizzazione sono state completate. Infatti sono state realizzate la Strada 1 di larghezza ml. 11 comprensiva di marciapiede pedonale su entrambi i lati, la Strada 2 di larghezza ml.11,30 comprensiva sempre di marciapiedi, la Strada 3 di ml. 9,50 compresi i marciapiedi, e la Strada 4 di ml. 9,50 compresi i marciapiedi.

Sono stati realizzati anche il Parcheggio 1 adiacente alla Strada 1, e il parcheggio 3 adiacente alla Strada 4.

Rimane da realizzare il Parcheggio 2 tra la Strada 2 e la Strada 3, previa demolizione dell'edificio attualmente presente nell'area.

Il parcheggio avrà una sezione trasversale con quota massima al centro e pendenza del 2% verso l'interno, in cui verranno realizzate le caditoie, inoltre è stata prevista una pendenza verso sud che varia dal 4.5% al 2%.

Il parcheggio sarà realizzato con uno strato di inerte frantumato meccanicamente con granulometria decrescente verso l'alto, la posa di un bynder bituminoso a pori chiusi per uno spessore di cm. 8 e soprastante tappetino di asfalto dello spessore minimo di cm. 4.

IMPIANTO FOGNANTE ACQUE BIANCHE e NERE

L'impianto fognante delle acque bianche e nere sono già presenti lungo le Strade 1, 2, 3, 4.

Le acque chiare interne al Parcheggio 2 da realizzare verranno convogliate sulla linea fognante esistente posta a sud del parcheggio stesso, sulla Strada 2. Verranno quindi realizzati solo i collegamenti tra caditoie e linea esistente, con tubazioni in PVC Φ 315, con giunzione a tenuta tramite anello elastomerico, conduttate con pendenza che varia dal 4.5% al 2.0%; le tubazioni verranno posate su letto di sabbia opportunamente costipato in modo da garantire la necessaria resistenza ai carichi e chiusura superiore degli scavi con materiale scevro.

I chiusini in ghisa, con incisa l'apposita dicitura, saranno del tipo sferoidale, con anello di guarnizione in elastomero e sistema di bloccaggio automatico, appartenente alla classe di resistenza "C250" per le zone di sosta.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

L'impianto d'illuminazione della Strada 1, Strada 2, Strada 3 e Strada 4 è già esistente.

I pali presenti sulla strada 2 sono sufficienti anche per la corretta illuminazione del nuovo parcheggio P2.

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

RETE ALIMENTAZIONE IDRICA;

RETE METANO;

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA;

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE ENERGIA PRIVATA

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA.

I suddetti impianti sono già stati presi in consegna, si realizzeranno solamente i relativi allacci per ogni lotto.

Civitanova Marche lì, 18.03.2022

IL TECNICO