

COMUNE DI CAMERANO

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE.it

**ZONA C.T.E.R. DI ESPANSIONE
TERMALE E RICETTIVA**

ASTE GIUDIZIARIE.it

SOGGETTI ATTUATORI

ENTE APPROVANTE

I PROGETTISTI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. **Andrea FABIETTI**
Ordine Ingegneri prov. di Ancona n. 2054

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SEZ. A
DOTT. ARCHITETTO
Paola BRAVI
N. 963
PROVINCIA ANCONA

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA
Dott. Ing. **Doriano SORDONI**
A 2003
Ingegneria civile e ambientale,
Industriale e dell'informazione

05/07/2010

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

ASTE GIUDIZIARIE.it **R1**

Arch. **Paola Bravi**

Ing. Dorian Sordoni

Ing. Andrea Fabietti

Via R.SANZIO, 36 - 60125 ANCONA

Zona CTER-3

Essa sarà destinata ad attività sportive e sarà costituita fundamentalmente da quattro aree per una superficie fondiaria complessiva (depurata della totalità dei percorsi veicolari e pedonali, e dei parcheggi pubblici), di mq. 67.513 e di una possibilità edificatoria lorda di mq. 10.363.

Le quattro aree saranno dislocate ed utilizzate come segue:

La prima, ubicata nel viale di accesso al complesso, sarà destinata a parcheggi; nella seconda è previsto l'insediamento di una serie di attrezzature principalmente sportive ed in parte di piccole strutture commerciali (negozi). Inoltre di servizi annessi (ristoranti, bar). Il tutto per una S.U.L di mq.7.963.

la terza area, anch'essa finalizzata ad attività sportive ed avente una superficie di mq. 20.000, sarà resa disponibile per il Comune di Camerano, che la acquirerà avvalendosi di una specifica opzione, secondo modalità ampiamente descritte nella convenzione. In tale area la S.u.l di competenza sarà di mq. 2.400.

La quarta area, verrà attuata unicamente se il Comune di Camerano non si avvarrà della summenzionata opzione e la sua superficie sarà di mq. 2.500, per una S.U.L. di mq. 300.

Anche per quanto riguarda la veste architettonica degli edifici menzionati è consentita la libertà espressiva.

Anche per l'area CTER-3, per quanto riguarda i muri di sostegno, si adotteranno i criteri già richiamati per le altre aree. Altrettanto per le recinzioni e le superfici a verde.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nel caso in oggetto si intendono le seguenti opere:

Opere di urbanizzazione primaria

Strade e parcheggi che dovranno essere ceduti al Comune una volta completati, costituiti di tutti gli impianti e le opere necessarie per renderli adatti ad un uso pubblico (vedi elaborato A6 – verifica degli standard urbanistici);

Opere di urbanizzazione secondarie

- Le aree definite come VA (Valorizzazione ambientale) vengono cedute al comune per la realizzazione di un verde pubblico attrezzato (vedi elaborato A6 – verifica degli standard urbanistici)



Opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi

- Opere necessarie a creare le condizioni per fruire delle forniture da parte degli Enti esterni e per lo smaltimento dei rifiuti e delle acque, ossia: rete idrica, rete fognaria, rete distribuzione gas.

Le soluzioni progettuali sono il frutto di una scelta conseguente ai colloqui chiarificatori e ad accordi definiti con gli Enti di riferimento (Multiservizi) e l'Amministrazione Comunale di Camerano.

Della documentazione allegata fanno parte anche i pareri specifici favorevoli emanati dagli enti erogatori implicati.

TEMPIFICAZIONE ESECUTIVA

I tempi di attuazione di tutte le opere previste ossia: rete stradale e parcheggi pubblici, allacci alle reti, costruzione delle strutture termali, alberghiere, residenziali e sportive, strade private, sono stati puntualmente definiti e regolamentati nel testo della Convenzione specifica.

VIA BALLARINI

Tale via, sostituita nel tempo dalla strada provinciale Sirolo - Senigallia e che interseca l'area della lottizzazione, è di proprietà comunale e resterà tale anche in futuro. Pertanto i promotori del Piano Attuativo non si avvarranno del potenziale edificatorio derivante dalla superficie della strada in oggetto pertanto le specifiche disponibilità edilizie, delle singole aree C.T.E.R., tengono già conto di tale decurtazione.



Data

arch. Paola Bravi

ing. Dorian Sordoni

ing. Andrea Fabietti



COMUNE DI CAMERANO



PIANO ATTUATIVO INERENTE LE AREE DENOMINATE



CTER-1, CTER-2, CTER-3, VRA DEL VIGENTE P.R.G.

- RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA -



SOMMARIO



- PREMESSA.....2
- DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO.....3
- CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI EDILIZI E DELLE AREE LIBERE
DELLE ZONE CTER-1, CTER-2, CTER-3.....6
- Zona CTER-1.....6
- Zona CTER-2.....6
- Zona CTER-3.....8
- OPERE DI URBANIZZAZIONE8
- TEMPIFICAZIONE ESECUTIVA.....9
- VIA BALLARINI.....9



PIANO ATTUATIVO INERENTE LE AREE DENOMINATE C TER-1, C TER-2, CTER- 3, VRA DEL VIGENTE P.R.G. - RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA.

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Camerano, ribadendo la propria intenzione, anche mediante la recente variante al P.R.G., ha manifestato il desiderio che in un' area periferica del proprio territorio comunale, definita a monte dalla strada provinciale Camerano - Loreto, ed a valle dalla strada provinciale Sirolo - Senigallia e che include il tracciato della Via Ballarini, potesse nascere un insediamento **termale, termale-ricettivo, sportivo**, corredato anche di una serie di strutture che fungessero da supporto a quelle di natura termale. In tal modo il Comune di Camerano, già privilegiato sia per la sua posizione logisticamente strategica, sia per la vicinanza di qualificati servizi territoriali, sia per la qualità dei luoghi, sarà sicuramente più appetibile, con ricadute positive in termini sociali, economici e turistici.

Coscienti di tali aspetti e dell' opportunità che essi possono rappresentare, le società proprietarie delle aree in oggetto, ossia la [REDACTED] e la [REDACTED] rappresentate dal Sig. [REDACTED] e gli ulteriori proprietari, [REDACTED] che hanno dato procura ai Sig.ri [REDACTED] di rappresentarle, hanno impegnato tutte le proprie risorse affinché quanto previsto dal P.R.G. si traduca in azioni reali e, coerentemente, presentano contestualmente all' Amministrazione Comunale tutta la documentazione che il Piano Attuativo dell'intervento specifico richiede, onde ottenere i permessi necessari alla realizzazione dell' intervento ipotizzato.

Tutta l'azione propedeutica alla definizione dei documenti necessari è stata sempre improntata ai seguenti criteri:

- Attuazione di costanti confronti con tutti gli interlocutori competenti tecnici e politici dell' Amministrazione Comunale;
- Adesione pedissequa alla normativa specifica definita nel P.R.G.;
- Attenta valutazione dello stato attuale del luogo, sia dal punto di vista paesaggistico, orografico, vegetazionale, geomorfologico, logistico.

DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

Durante l'iter preparatorio dei documenti ed a seguito di un'accurata analisi geologica, per la porzione di terreno interessata dal P.A.I., si è ottenuta la cosiddetta "mitigazione".

Per l'area VRA, Valorizzazione e Recupero Ambientale, si è potuto constatare che non sussistono più le condizioni precarie a suo tempo riscontrate.

La previsione di concentrare una vegetazione di alto fusto all'interno del perimetro del VRA avrebbe generato una disarmonia sull'impatto ambientale dell'area interessata dell'intervento sia in maniera diretta che indiretta. Direttamente in quanto le zone di versante collinare di Camerano non sono mai interessate da una concentrazione boschiva, piuttosto il paesaggio extraurbano è caratterizzato da terreni coltivati e da una concentrazione del verde d'alto fusto attorno alle aree urbanizzate e lungo i perimetri delle diverse proprietà.

Indirettamente in quanto la Superficie Utile prevista nel Piano Attuativo in oggetto si sarebbe concentrata all'interno di un'area di dimensioni molto ridotte creando un impatto ambientale molto forte e obbligando a delle scelte tipologiche di sicuro impatto.

Il Progetto si basa su una nuova lettura del VRA, in particolare dopo aver appurato la non necessità di considerare tale aree come vincolo geologico (Recupero), si rafforza la sua vocazione di Valorizzazione Ambientale (VA) introducendo tre aree di Concentrazione Arborea (VA) che permettono di ridistribuire la vegetazione di alto fusto all'interno dell'intero piano attuativo in modo da garantire anche una naturale stabilizzazione del versante nei confronti del deflusso delle acque. Queste aree (VA) sono state localizzate con l'obiettivo di mimetizzare l'intero intervento nell'ambito naturale circostante: creare un filtro visivo alle aree destinate a parcheggio e agli snodi viari principali inoltre sono state localizzate lungo i principali "cannocchiali visivi" esterni alla lottizzazione, dalla Direttissima del Conero (ingresso a valle), lungo la strada Loretana (ingresso a monte) e nella zona centrale dell'intervento.

La nuova lettura VRA ha consentito di considerare possibile anche l'edificazione su tali aree, adottando le opportune precauzioni e suggerendo una scelta distributiva altrimenti impossibile.

Ne è derivato che l'entità edilizia permessa è stata distribuita su una superficie più vasta, diminuendone l'impatto ed aumentandone le possibilità mimetiche.

Il progetto prevede delle unità abitative con dimensioni plani volumetriche molto contenute evitando la concentrazione edilizia e favorendo una maggiore integrazione con il paesaggio circostante.

Per garantire una progettazione del verde coerente ed integrata al paesaggio esistente si prospettano delle linee guida (vedi TAV. A7) relative alle tipologie e localizzazione delle essenze arboree: lungo i perimetri dei tre CTER si prevedono filari di alberi di essenze autoctone (leccio, Pino, Lentisco,...), all'interno delle aree definite VA si prevedono aggregazioni miste di specie autoctone (alto e basso fusto), tra i lotti e lungo le strade di percorrenza interne si prevedono delle siepi di ginestre, corbezzoli, alloro, lavanda compresi alberi da frutto, inoltre in queste zone verranno recuperati e messi a dimora gli ulivi attualmente localizzati nell'area oggetto d'intervento, in tutte le altre zone non edificate il sistema verde sarà costituito per il 50% da verde alberato e il restante 50% con sistemazione a prato.

Tutta l'area interessata è stata suddivisa nelle tre zone definite: CTER-1, CTER-2, CTER-3 posizionandole, come consentito, in modo originale ed organico ad una distribuzione confacente alla visione d'insieme che si è ritenuta più opportuna e servita da una rete stradale costituita come segue:

- l'accesso e l'uscita stradale sono stati previsti in due punti. Il primo, a valle, in corrispondenza di una nuova rotatoria situata lungo la strada provinciale Sirolo - Senigallia, evitando di riproporre l'utilizzo della esistente e malandata Via Ballarini che, seppur sistemata, non sarebbe stata all'altezza del futuro flusso veicolare conseguente ai nuovi insediamenti.

Il secondo, a monte, coincidente con la Provinciale Camerano-Loreto, adottando la configurazione della terza corsia centrale per le fasi di decelerazione, di accesso e di uscita.

- La rotatoria menzionata assurgerà ad ingresso più importante per accedere alle Terme. Dalla stessa si dipartirà un viale d'accesso rettilineo, particolarmente curato, che condurrà direttamente alla zona CTER-1, nella quale è ipotizzato l'insediamento delle strutture termali ed alberghiere, privilegiando in tal modo l'accesso ai soggetti che ne fruiranno. Ai lati del viale, oltre alla ricca vegetazione ombreggiante e decorativa, troveranno posto un gran numero di posteggi auto. Tali posteggi saranno in parte al servizio della zona CTER-1 ed in parte a disposizione dell'area sportiva CTER-3, alla quale si potrà accedere anche mediante specifici ingressi ricavati ai bordi delle aree di parcheggio di competenza.
- Al termine del viale è stata prevista un' altra rotatoria destinata a diventare svincolo per il traffico, seppur limitato, della Via Ballarini, a definire gli accessi alle Terme ed all'albergo, nonché ad accedere all'area CTER-2 (residenziale-ricettiva), agli specifici parcheggi pubblici, ed a collegarsi all'accesso a monte, mediante una strada in futuro pubblica e di proprietà comunale, così come il viale summenzionato ed i relativi parcheggi pubblici. Tale strada di raccordo sarà costituita da due carreggiate e da marciapiedi su entrambi i lati, evitando i parcheggi.
- Da essa nascerà una serie di ramificazioni di lunghezza variabile, a servizio delle residenze, caratterizzate da due carreggiate a "cul de sac", da parcheggi privati, posti longitudinalmente sui due lati stradali, e da due marciapiedi, con esclusione della ramificazione verso valle, collegata direttamente alla Via Ballarini. La pavimentazione delle carreggiate, dei parcheggi e dei marciapiedi, consentirà un assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche mediante opportuno materiale. Tutte le recinzioni delle aree residenziali verso tali strade, comprensive degli ingressi pedonali e veicolari, avranno caratteristiche costanti per forma e materiali (vedi sezioni specifiche).

CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI EDILIZI E DELLE AREE LIBERE DELLE ZONE CTER-1, CTER-2, CTER-3



Zona CTER-1

La superficie fondiaria (depurata della totalità dei percorsi veicolari e pedonali, e dei parcheggi pubblici) è pari a mq. 34.442, con una disponibilità edilizia di mq. 4.936, utilizzati per le strutture termali ed alberghiere.

Il posizionamento delle strutture termali, wellness e alberghiere dovranno essere poste frontalmente all'asse del viale summenzionato, affinché siano i primi insediamenti edilizi percepibili in tutta la loro importanza da chi accederà al complesso in oggetto.

Tali strutture dovranno essere inseriti entro il perimetro indicato nella tavola specifica allegata e garantire una rispettiva organicità funzionale.

Pur non ponendo vincoli all'immagine architettonica che gli interventi edilizi previsti in tale zona proporranno nel momento della richiesta dei Permessi di costruire, sarà comunque necessario rispettare le altezze massime previste.

Sono consentite coperture di vario tipo e di vari materiali. Sarà privilegiato l'uso di tecniche impiantistiche che si avvarranno di energie rinnovabili (pannelli solari, pannelli fotovoltaici etc. e la raccolta ed il riutilizzo delle acque piovane).

Per quanto riguarda i muri di sostegno e le recinzioni si adotteranno i criteri illustrati nelle tavole specifiche

In tutte le superfici non occupate dagli edifici o dai percorsi si osserverà la componente di verde prevista dalle norme vigenti e dalle N.T.A., facenti parte del Piano prospettato.

Zona CTER-2

La destinazione d'uso sarà costituita da edilizia ricettiva-residenziale.

La superficie fondiaria (al netto di tutte le strade private di competenza e dei parcheggi pubblici) sarà di mq. 98.154 per una superficie edificabile di mq. 13.596 lordi.

L'area destinata agli insediamenti è stata concepita suddivisa in A.P.O. (aree di progetto omogeneo) a sviluppo longitudinale, accoppiate e caratterizzate da

una presenza a monte e a valle di strade private (già descritte) ed a servizio esclusivo dei residenti. L'accesso ai lotti ricavati nelle A.P.O. superiori avverrà mediante la strada a monte, mentre l'ingresso a quelle inferiori sarà garantito dalla strada a valle.

La suddivisione delle A.P.O. in lotti non è stata definita volutamente nella fase attuale di presentazione del Piano Attuativo, ma sarà procrastinata secondo le N.T.A. specifiche, in coincidenza con la richiesta dei Permessi di costruire degli edifici, sia che vengano richiesti singolarmente, sia per gruppi di edifici.

Nelle N.T.A. sono stati elencati tutti i vincoli relativi ai posizionamenti ed agli allineamenti degli edifici rispetto ai confini, alle altezze massime, alle caratteristiche tipologiche possibili, alle caratteristiche dei muri di sostegno presenti all'interno dei lotti, inoltre quelli utilizzati come muri di confine con le strade ed a quelli coincidenti con i confini longitudinali fra le A.P.O.. Le recinzioni fra i vari lotti dovranno essere realizzate con rete metallica accoppiata a siepi o con soluzioni murarie od unicamente arboree.

Per quanto riguarda le A.P.O. n°11 e n°12 non è stata prevista, in questa fase, una S.U.L. specifica (SUPERFICIE UTILE LORDA), affinché tali aree possano essere utilizzate, in un futuro da definire, quali zone in cui si potrà realizzare la componente edilizia premiale dovuta all'utilizzo della bio-edilizia e/o la componente edilizia derivante dagli eventuali trasferimenti di superficie relative alle altre A.P.O..

Anche per tali edifici si intende lasciare mano libera alle possibilità espressive architettoniche da proporre al momento della richiesta dei Permessi di costruire specifici, libertà nell'uso delle tipologie, delle coperture, dei materiali e delle strutture.

In queste aree le superfici non occupate dagli edifici e dai percorsi interni ai singoli lotti verranno trattate con componenti verdi nelle percentuali indicate dalle norme specifiche e dalle N.T.A.. Le superfici destinate a parcheggi privati dei singoli lotti, potranno essere ricavate all'interno e all'esterno degli edifici ivi insediati e comprenderanno anche i parcheggi posizionati lungo le strade di accesso ai lotti, con esclusione delle residenze confinanti con la strada pubblica.