

Comune di Osimo

Provincia di Ancona

COMUNE DI OSIMO
ARRIVI

25 LUG 2018 N° 19912

Piano di lottizzazione residenziale

Via Colle San Biagio

in frazione San Biagio

RELAZIONE TECNICA

IL COMMITTENTE:

Immobiliare Picciafuoco S.r.l.

p.iva 02202660425

IMMOBILIARE PICCIAFUOCO S.r.l.
Via Flaminia II, 93 - 60027 OSIMO (AN)
C. F. e P.IVA 02202660425
Numero REA: AN 168941

IL TECNICO

Arch. Matteo Carpano



Luglio 2018

OGGETTO: "Piano di Lottizzazione residenziale Via Colle San Biagio" in località San Biagio di Osimo. – proponente società Picciafuoco S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Il PdL in oggetto proposto dalla società "Immobiliare Picciafuoco Srl" di Osimo, deriva da una porzione risultante di un tessuto urbano ormai edificato negli anni '80/90 nella parte a monte della frazione di San Biagio.

Lo stesso confina con Via Colle San Biagio a Nord con terreno agricolo ad Est e con aree edificate a Sud ed Ovest.

Il lotto presenta un discreto dislivello dovuto alle precedenti edificazioni verso Sud ed Ovest mentre segue il naturale declivio verso Nord e Est in prossimità della strada.

Il PRG vigente ha previsto nell'ultima variante una strada all'interno del lotto che bypassa il crocevia che collega Offagna, Ancona, Osimo e la Statale Adriatica che risulta essere particolarmente critico nelle ore di punta della giornata.

L'area presenta una piccola collinetta al centro di circa 600 mq. con concentrato un affollamento di essenze arboree prettamente arbustive ormai secche ed una serie di piante "thuja occidentalis" che invece costeggiano Via Colle San Biagio.

La futura sistemazione del terreno non prevede significative modifiche delle quote attuali tranne che per l'eliminazione della collinetta centrale e di lievi aggiustamenti per rendere il declivio più morbido senza eccessivi salti di quota.

La superficie territoriale dopo un attento rilievo risulta essere di mq. 8680.00 in difformità da quella dichiarata nelle visure catastali.

Particolare attenzione è stata poi posta alla presenza di un traliccio dell'alta tensione presente nel lotto, ciò ha portato ad un attento studio e quindi alla redazione di VAS per approfondire le problematiche che ne potevano derivare e le relative soluzioni da adottare in fase di progettazione del piano. In sostanza dopo aver eseguito uno studio virtuale e aver ricostruito con appositi software tridimensionali la sovrapposizione dei campi magnetici si è visto che rispettando il vincolo di non edificabilità in una fascia compresa di 21 mt. per lato, i blocchi edilizi non vengono a contatto con i detti campi magnetici. Dentro queste fasce è consentito solamente il transito di autoveicoli e la piantumazione a raso nelle rispettive aree verdi.

Il PdL ha una potenzialità edificatoria di mc. 2307,30 (TAV. 2).

La scelta progettuale è quella di distribuire la volumetria in sei edifici distinti mono o bifamiliari. La tipologia edilizia studiata, come meglio evidenziato nella rispettiva tavola allegata (TAV. 05), cerca di riprendere l'edificato esistente ma con una rivisitazione contemporanea delle linee.

Ogni unità immobiliare avrà accesso indipendente, è previsto anche se non presente nelle tavole

la costruzione di un piano interrato.

Le palazzine e le sistemazioni esterne sono comunque meglio normate nelle NTA di piano allegate alla presente.

La realizzazione di tutti i sottoservizi sarà affidata alla società proponente del piano medesimo a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria. Saranno invece monetizzati parte di quelli secondari.

Non essendo l'area a disposizione sufficientemente ampia a contenere la quantità di specie arboree previste dall'atto CC 120/2003, si fa riferimento alla Vs prot. 2875 del 28.01.2013 in cui in via preliminare veniva indicato come sito alternativo per la piantumazione, l'area adiacente alla nuova chiesa di San Biagio.

Saranno inoltre rispettati per le palazzine in progetto tutti i requisiti di risparmio energetico in vigore.

Il PdL andrà ad insediarsi senza stravolgere il costruito circostante seguendo una linea costruttiva del tutto consona con l'esistente e chiudendo come detto in precedenza una area edificabile ed un sistema infrastrutturale iniziato negli anni precedenti ma mai ultimato.

arch. matteo carpano