

Provincia di Ancona
COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL'AREA URBANA COMPRESA TRA VIA PERGOLI, VIA 8 MARZO
E PARCHEGGI COMUNALI DI FALCONARA ALTA
ZONA URBANA SAT A2 – ZUR 1
IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 22/2009

Proprietà: Dubbini Milvia

Progetto: Dott. Arch. Mauro Tarsetti - Dott. Ing. Graziano Baldascino
Collaborazione: Dott. Arch. Lorenzo Re



TITOLO ELABORATO: A1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Politecnic **ingegneria srl**

Via Risorgimento n. 6/a – 61032 Fano (PU). Tel. 0721829164, fax 0721839275; e-mail: info@politecnic.com; p.iva02286830415

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti

Via Vittoria Nenni n. 22, 60127 Ancona. Tel. 071891883, fax 071891883, e-mail: studiotars@libero.it

NUMERO DOCUMENTO:

U-RT-001

4

NUMERO COMMESSA:

PCL 0017 031 07 U

NUMERO INCARICO:


I – 031/07 - P

Rev

Codice Lavoro	Numero Committente	Num. lavoro	Anno Acq. Lavoro	Codice Prog.

REV.	DATA	DESCRIZIONE	STESURA	VERIFICA	APPROV.	FILE DI RIFERIMENTO
4	28/04/12	Revisione per richieste Uff tecnico e urbanistica per approvazione PdR	M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti	
3	03/05/11	Revisione per richieste CdS del 03/02/2011 e nuovo piano casa 2010	M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti	
2	01/03/10	Emissione per approvazione piano di recupero	M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti	
1	28-01-10	Emissione per revisione interna	M.Tarsetti	G.Baldascino	M.Tarsetti	


PROGETTISTA	COMMITTENTE
	PER RICEV. DATA

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 2 di 7

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Sommario :

- 1 - Caratteristiche generali dell' area di intervento
- 2 - Inquadramento del Piano di Recupero nell' ambito del vigente P.R.G.
- 3 - Il progetto del Piano di Recupero
- 4 - Elenco degli elaborati del Piano di Recupero

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 3 di 7

1 - Caratteristiche generali dell' area di intervento

Il presente piano di recupero interessa l'area comprendente villa Pergoli ed il parco circostante, in Via Pergoli n°3, distinta al catasto del Comune di Falconara M.ma al Foglio 2, mapp.li 16-15-17-354 .

L'area, situata in prossimità del centro storico di Falconara Alta, si presenta con una forma a trapezio confinante a nord-est con Via Pergoli, a nord-ovest con un area verde di proprietà comunale, a sud-ovest con il parcheggio comunale ed a sud-est con un giardino privato.

Il terreno ha un dislivello tra la parte alta confinante a sud-est e la parte più bassa verso nord-ovest di circa 9,00 m (dalla quota s.l.m. di 104,00 a 97,00 circa).


L'area complessiva del giardino, di villa Pergoli comprensiva degli annessi, ha una superficie di circa mq 4350,00.

L'area è formata da una villa dei primi del '900 (villa Pergoli dal cognome del committente), attuale residenza del soggetto promotore del Piano di Recupero e presenta un parco con una vegetazione molto interessante consistente in un giardino all'Italiana con esemplari secolari di querce, pini ed altre essenze. Al suo interno, nel lato confinante con il parcheggio di proprietà comunale (lati nord-ovest e sud-ovest) è presente un edificio senza alcune particolari caratteristiche architettoniche, costruito probabilmente attorno agli anni '30, in abbandono da molti anni ed in precario stato di conservazione.

Il giardino si presenta con un viale di accesso carrabile simmetrico alla facciata della villa, che ha al suo ingresso una piazzola pavimentata, circondata da piccoli alberi di pittosporo.

Nel lato nord-ovest della villa è presente un bel vialetto formato da pini attualmente utilizzato per la sosta delle auto.

La parte sud-ovest del giardino è composta da una serie di alberature tra loro eterogenee sia per qualità che per datazione, comunque tutte su un disegno di aiuole poste in simmetria alla villa.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 4 di 7

La parte alta del giardino (sud-est) è piantata con alberature da frutto ed ha al suo interno dei piccoli frustoli di terreno coltivati ad orto. Nel giardino sono presenti inoltre alcune capanne condonate ed accatastate usate come ricovero attrezzi e legnaia.

Dal punto di vista viario l'unico accesso all'area è lungo Via Pergoli, che prosegue poi al castello di Falconara Alta. A nord-ovest, con un dislivello rispetto al piano di campagna di circa 3 m, è Via VIII marzo, da dove si accede all'area dei parcheggi comunali presenti sul lato sud-ovest della villa.

Questi, realizzati nei primi anni '90, si presentano disposti su 5 piazzole di sosta poste seguendo la pendenza del terreno (da quota 94,00 a 105,00 s.l.m.), e sono a servizio del vicino centro di Falconara Alta e della sede comunale ubicata nel castello.


2 - P.R.G vigente

Attualmente l'area ricade nel Sub Ambito Territoriale "A"2, Zona ZUR1 (vedi schede tecniche Tav.B1).

3 - Il progetto del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero che si propone all'Amministrazione Comunale prevede la demolizione dell'edificio abbandonato esistente a confine con la proprietà comunale.

Il recupero volumetrico di questo edificio viene previsto con l'applicazione della Legge Regionale n°19/2010 (Piano Casa Marche) considerando l'incremento del 40% della volumetria demolita e ricostruita previsto dalla Legge con l'applicazione del protocollo ITACA. A questa volumetria verrà accorpata la superficie proveniente da piccoli annessi condonati, prevedendo la realizzazione di 9 unità immobiliari ricavate in un volume inserito indicativamente nell'area occupata dall'edificio abbandonato.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 5 di 7

Il progetto cerca di mantenere il più possibile la conservazione del verde privato esistente e migliorare la sistemazione dell'area verde di proprietà comunale presente lungo Via VIII marzo.


E' stata previsto il rifacimento e la sistemazione del marciapiede del percorso pedonale pubblico che collega, lungo il lato sud-ovest, i diversi livelli del parcheggio pubblico tra loro e con il nucleo di Falconara Alta; secondo le modalità da concordare in Convenzione.

In riferimento alla tipologia edilizia delle abitazioni previste si è tenuto conto di realizzare unità immobiliari di dimensioni medio piccole (dai 50 ai 70 mq), eventualmente accorpabili a richiesta in unità immobiliari più grandi.

Le abitazioni sono previste di un altezza massima dei ciascun fronte che non ecceda i m 13,00 ed avranno parte della copertura inclinata prevista per essere adeguatamente sistemata con pannelli solari e/o fotovoltaici come previsto dalla vigente normativa sul risparmio energetico e dal protocollo ITACA.

L'autorimessa avrà accesso alla quota del piazzale inferiore (94,00m s.l.m.) e prevede la realizzazione di un posto auto per unità immobiliare oltre a delle piccole cantine.

Tutto l'intervento è stato studiato in modo da inserirsi nell'esistente con naturalezza, e con l'uso di materiali rispettosi delle preesistenze.

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 6 di 7

4 - Elenco elaborati del Piano di Recupero

Il piano di recupero è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

ANALISI E RICERCHE SVOLTE :

- *A1 Relazione illustrativa (U-RT-001) ;*
- *A2 Relazione geologica ;*

DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA/DOCUMENTATIVA :


- *B1 Inquadramento territoriale , catastale ed urbanistico (U-DW-001) ;*
- *B2 Rilievo planialtimetrico (U-DW-011, 012, ..., 020, U-DW-007) ;*
- *B3 Documentazione fotografica (U-FT-001);*

PROGETTO INSEDIATIVO :

- *C1 Zonizzazione (U-DW-002);*
- *C2 Planivolumetrico (U-DW-005) ;*
- *C3 Tipologie edilizie – piante, sezioni, prospetti (U-DW-021,);*
- *C4 Norme Tecniche di Attuazione (U-RT-002);*
- *E2 Progetto degli spazi pubblici e del verde : Tavola del verde stato di progetto (U- DW-003);*
- *E3 Relazione botanica (A-RT-001);*
- *G Progetto rete “ENEL” e “Telecom” (L-DW-001);*
- *H Progetto rete di distribuzione acquedotto e gasdotto (H-DW-001) ;*
- *I Progetto rete fognaria – Planimetria e particolari (W-DW-001);*

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- *D Progetto delle opere di urbanizzazione – Relazione tecnica (U-RT-003) ;*
- *E4 Progetto degli spazi pubblici: Planimetrie, profili, sezioni e particolari marciapiede (O-DW-001);*
- *L Progetto delle opere di urbanizzazione - Elenco prezzi (O-CM-001);*
- *M Progetto delle opere di urbanizzazione - Computo metrico Estimativo (O-CM-002)*

Studio Tecnico Arch. Mauro Tarsetti 	NUMERO COMMESSA PCL – 0017 – 031 – 07 - U	NUMERO DOCUMENTO U-RT-001
	NUMERO INCARICO I – 031/07 - P	Rev.: 4 Data: 28-04-12 Pagina 7 di 7

ALLEGATI

- *Schema di convenzione (U-DU-001);*
- *Zonizzazione acustica (D-DW-001);*

Ancona, aprile 2012