COMUNE DI ANCONA

COPIA PER RICHIEDENTE

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N.120/2005 PER IL PROGETTO DI RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA "EX CASA DEL CONTADINO" CON DESTINAZIONE CAMPEGGIO STAGIONALE

COMUNE DI ANCONA
Servizio Gestione Edilizia
U.O. FRONT OFFICE
- 1 FEB 2007
N. 25284

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progetto:
DOTT.ARCH. PASQUALE PISCITELLI
via I° Maggio, 142/b - ANCONA
Tel. 071/2916353 Fax 071/2910070
e-mail:pp@archpasquale.191.it

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
SEZ. A
DOTT. ARCHITETTO
Pasquale PISCITELLI
N. 628
PROVINCIA ANCONA

Collaboratori:
DOTT.ARCH. CARLO PAOLUCCI BEDINI
DOTT.ARCH. BENEDETTA MOSCOLONI

Studio geologico:
DOTT.GEOL. FRANCO CHIELLI

Proprietà:

COOPERATIVA CAMPEGGIO ADRIATICO s.r.l.

COMUNE DI ANCONA
COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
SEDUTA DEL
15 MAR 2007
PARERE FAVOREVOLE
Il Segretario
Il Componente

PROPRIETA': SOC. COOP. CAMPEGGIO ADRIATICO

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 88/2006
PROGETTO PER IL RECUPERO AMBIENTALE DELL'AREA "DEL CONTADINO" CON DESTINAZIONE CAMPEGGIO STAGIONALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con permesso di costruire n. 88 del 2006 è stato autorizzato l'intervento per il recupero ambientale dell'area denominata "area del contadino" a monte della baia di Portonovo, intervento finalizzato alla sistemazione dell'area per destinarla a campeggio per tende, roulotte, camper ed altri mezzi idonei allo scopo.

L'intervento è stato autorizzato in attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato di Portonovo. Le opere in progetto si riferivano sia alla sistemazione dell'area specificatamente destinata a campeggio sia alle opere di bonifica idrogeologica del versante imposte da specifica prescrizione in sede di approvazione del piano particolareggiato di Portonovo.

Il Permesso di costruire sopra citato, riportava inoltre la specifica prescrizione del Parco del Conero che imponeva di modificare i servizi a monte indicati con la lettera "B" per ricondurre il fronte dei servizi stessi alla lunghezza massima di ml. 20,00.

La presente variante si è resa necessaria allo scopo di adeguare il progetto alle prescrizioni del Parco del Conero per quanto riguarda i servizi "B" che sono stati riprogettati in adeguamento alle prescrizioni imposte conservando comunque le caratteristiche di costruzione seminterrata, così come il blocco servizi a valle, per favorire l'inserimento paesaggistico della costruzione secondo i principi originali di progettazione.

Durante il corso dei lavori, iniziati nell'ottobre del 2006, sono stati effettuati sopralluoghi da parte dei tecnici comunali del Servizio Lavori Pubblici allo scopo di definire "sul posto" il tracciato migliore delle canalette previste per la regimentazione delle acque superficiali. I sopralluoghi all'interno dell'area a bosco hanno permesso di verificare l'esistenza di percorsi naturali delle acque piovane. Si è accertato che i canali naturali, adeguatamente manutenuti, risultano idonei a sostituire la canalette inerbite previste in progetto.

Secondo le direttive del Servizio Lavori Pubblici, inoltre, è stata eliminata la canaletta prevista in corrispondenza della scarpata a valle della strada comunale di accesso alla baia.

La scelta operata deriva dal fatto che le acque che scendono lungo il pendio a valle della proprietà dell'Hotel Emilia, a seguito di una più ampia progettazione del Comune di Ancona vengono intercettate a monte della strada comunale. Le acque piovane che scendono invece lungo la scarpata di sostegno della strada comunale, saranno condotte lungo i percorsi naturali sopra descritti.

La presente variante prevede pertanto la revisione dei percorsi dei canali previsti per la regimentazione delle acque e per la bonifica idrogeologica del versante a valle della strada di Portonovo. Con l'occasione sono state inoltre definite le quote delle singole aree di sosta e dei parcheggi già individuate sul progetto originale, con particolare riferimento alle aree nella zona più scoscesa.

Dette zone di sosta hanno pendenza massima di circa un metro e sono delimitate da scarpate in terra che variano da 40/50 cm. fino ad un massimo di ml. 1,50.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, la Società fornitrice di energia elettrica, l'Enel, ha colto l'occasione della costruzione del campeggio per rivedere la linea di adduzione dell'energia per tutta la baia di Portonovo.

Per questo ha richiesto la costruzione di una cabina elettrica di trasformazione della corrente. Detta cabina, delle dimensioni di ml. 3.00 x 4.06, verrà realizzata nei pressi della zona già edificata a monte dell'edificio principale (ristoro). La cabina sarà interrata completamente, ad eccezione dell'ingresso, così che non costituisca un nuovo impatto sull'ambiente.

La variante prevede inoltre alcune modifiche distributive interne dell'edificio principale dovute essenzialmente allo spostamento della scala nella zona retrostante dell'edificio. Riguardo l'edificio destinato a ristoro sono state apportate lievi modifiche alla posizione delle finestre e portefinestre.

Per quanto riguarda l'ex porcilaia, manufatto ora destinato a reception, si segnala l'apertura di una finestra sul lato a valle che guarda le aree di sosta, finestra necessaria per motivi di sicurezza e controllo durante l'esercizio dell'attività di campeggio. Il manufatto verrà finito esternamente ad intonaco anziché in pietra come originariamente previsto. Si intende così riproporre il manufatto come si presentava originariamente.

Si precisa che il progetto originale non subirà modifiche per quanto riguarda il numero delle unità di sosta. A seguito delle variazioni delle opere di bonifica idrogeologica che vengono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si renderà necessario revisionare la convenzione a suo tempo stipulata con il Comune di Ancona.

Il progettista

Arch. Pasquale Piscitelli.

