

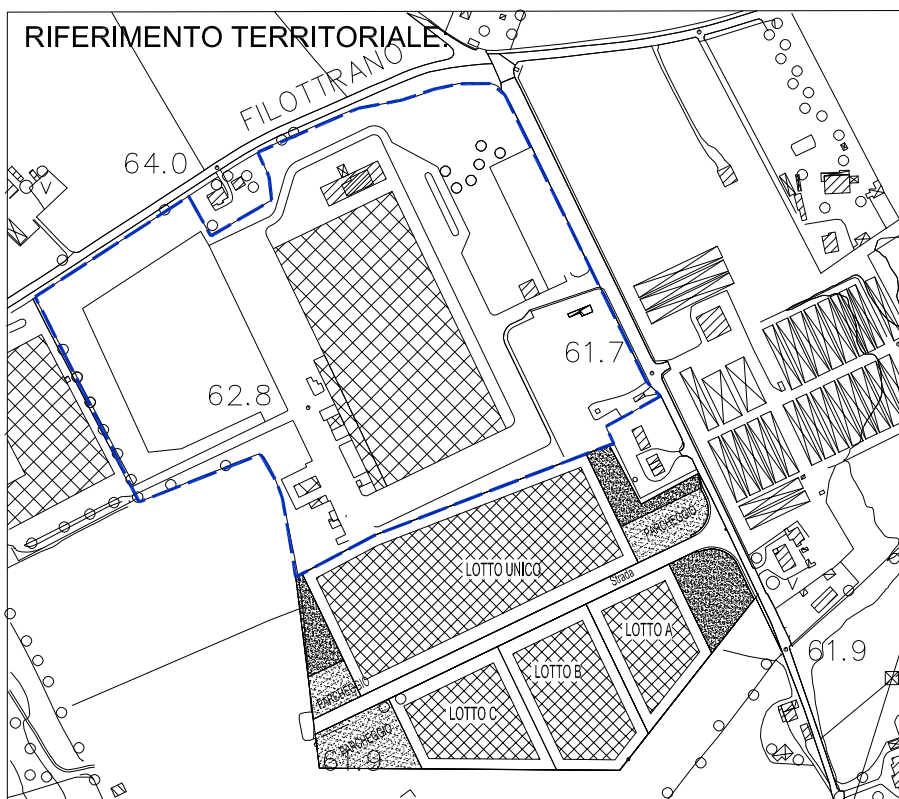
VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN FRAZIONE PASSATEMPO - Via Cola

APPROVATA CON CONVENZIONE

repertorio n. 1092 del 27 gennaio 1995

Comune di Osimo

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA STATO APPROVATO



SCALA:

DATA:
luglio 1994

DATI CATASTALI
foglio 73 map 167-198

APPROVAZIONE ATTO:
C.C.n. 1092 del 27/03/95

CONTENUTO:

PROGETTAZIONE:

Ing. Giorgio Giorgetti

Arch. Ilaria Marchesi



ELABORAZIONE GRAFICA:

Arch. Ilaria Marchesi

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1)- Premessa

Forma oggetto della presente relazione tecnico illustrativa il progetto di una lottizzazione convenzionata da realizzare nel Comune di Osimo in località Casette di Passatempo, all'incrocio tra la via Provinciale di Filottrano e la via del Molino o di Cola.

Catastalmente l'area interessata dal progetto e' individuata sul Foglio 73 dalle particelle n° 25 (parte),99,100, 131,126,127,128,129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144 e 36 per una superficie complessiva 105.180,5 mq.

Il progetto di lottizzazione e' redatto in forza alle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G e secondo i dettati della legge 06/08/1967 nb° 765 e del D.M. 02/04/1968 n° 1444 e per conto della MERLONI TERMOSANITARI Spa avente la sede societaria a Fabriano in Viale Merloni 45.

2)- Dati urbanistici

Il vigente P.R.G. di Osimo prevede per questa area una destinazione di "verde agricolo con attività produttive" in particolare in tale zona e' possibile realizzare edifici ed impianti destinati ad attività produttive a carattere industriale ed artigianale.

Gli indici edilizi sono i seguenti:

$$IF = SP/SL = 0.40$$

$$IC = SC/SL = 0.35$$

$$\text{Sup. Lotto Minima} = 2.000 \text{ mq}$$

Distanza dalle Strade min. = 10.00 ml

Distanza dal Confine min. = 8.00 ml

L'articolo 26 delle Norme di Attuazione del P.R.G. specificano che la edificazione in tale zona e' subordinata all'approvazione di una lottizzazione convenzionata.

3)- Morfologia e descrizione del luogo

La morfologia dell'area su cui e' previsto l'intervento, con un dislivello di circa 1.90 su una distanza di 500 e' da considerarsi praticamente pianeggiate.

L'area in oggetto e' ubicata in una fascia compresa tra alcuni rilievi collinari con quote massime di 120-150 m s.l.m. e l'alveo del Fiume Musone circa a quota 57.00 m.s.l.m.

La regimazione idrica e' realizzata con un fosso che scorre lungo le pendici dei rilievi collinari, uno adiacente la strada provinciale di Filottrano ed il fiume Musone.

L'area e' in parte già edificata ad uso industriale, esiste infatti un piccolo nucleo industriale lungo la strada provinciale; l'insediamento progettato sarebbe la prosecuzione di questa area industriale esistente lungo la provinciale.

4)- Il progetto

Il progetto di lottizzazione allegato, prevede per le esigenze del committente, la Merloni Termosanitari Spa, la realizzazione di un lotto unico per la posa in opera di un complesso industriale di 30.000 mq in unica soluzione con una tipologia ad L, con il lato piu' lungo parallelo alla Via di Filottrano, più gli uffici, e l'abitazione di un custode con i necessari parcheggi e le zone di manovra per autoveicoli leggeri e pesanti.

Il lotto su cui sorgerà l'insediamento, al netto dell'ampliamento delle sedi viarie per

nuove corsie e corsie di accelerazione e decelerazione avra' una superficie netta di 102.480 mq alla quale saranno da togliere 12.297 mq (pari allo 0.12 % della superficie netta) di cui 8.705 mq di verde pubblico e 3.592 mq di parcheggio da cedere, una volta realizzati i lavori di urbanizzazione, al Comune di Osimo.

L'accesso al lotto e' previsto da via di Cola e per consentire una migliore percorribilita' della strada stessa e' stato previsto un suo ampliamento di 3.00 metri e di ulteriori 3.5 m. nella prossimita' dell'accesso, da utilizzare come corsia di decelerazione per i mezzi in arrivo allo stabilimento.

L'ubicazione del parcheggio pubblico di 3.592 mq e del verde pubblico di 8.705 mq e' stato concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il verde pubblico e' stato ubicato a diacentemente ad una esistente casa agricola lungo via di Cola, in una posizione tale da poter essere accorpato a quello derivante da una ulteriore lottizzazione conseguente un futuro ampliamento della zona industriale verso sud.

Adiacentemente a via di Cola e' stato predisposto il parcheggio privato per lo stabilimento, la abitazione del custode e la palazzina uffici con un accesso diretto da via di Cola limitato ai soli autoveicoli leggeri.

VERIFICA DEGLI INDICI

S.I. = Superficie intervento = 105.180 mq

Superficie Strade = 2.700 mq

Sup. Netta =(S.I.- SUP. Strade) = 102.480 mq

Spazi pubblici (S.P.=12% di Sup. Netta) = 12.297 mq

Superficie lotto (S.L.) = Sup. Netta- S.P. = 90.183 mq

Superficie Coperta Realizzabile = (S.L. x 0.35) mq

Superficie Coperta Realizzabile = mq 90.183 x0.35 = 31.564 mq

Superficie di Piano Realizzabile = (S.L. x 0.40) mq

Superficie di Piano Realizzabile = mq. 90.183 x0.40 = 36.073 mq.

Superficie Coperta Progettata = 31.100 mq < 31.564 mq.

Superficie di Piano Progettata = 34.200 mq < 36.073 mq.

Superfici per servizi:

SUPERFICIE per verde e parcheggio minima =

S. Netta . x 0.12 = 12.421 mq

5)- Opere di urbanizzazione

-Parcheggio, Verde, Illuminazione pubblica

Le opere di urbanizzazione oltre agli ampliamenti viari già descritti ed alla realizzazione di un parcheggio e di una area per verde pubblico, che sarà piantumata secondo le indicazioni concordate con l'Amministrazione, prevedono la realizzazione di una rete di pubblica illuminazione sulla strada provinciale a seguire quella del nucleo industriale già esistente, con pali (in ferro $h=8.00$ m ad interasse di 25.00 m) e lampade di analoga dimensione e potenza (tipo COMETL BCL 150S a vapori di mercurio 125W), mentre su via di Cola e sul parcheggio pubblico è stata prevista con dei pali più alti e lampade più potenti (tipo LV2PR con Sodio 250w) a luce gialla (pali $h=11.00$ in ferro ad interasse di 30.00 m).

- Rete fognante

È stato inoltre previsto un doppio sistema di allontanamento delle acque dei piazzali e di quelle derivanti dai W.C., docce e dalla mensa.

La rete di allontanamento delle acque chiare provenienti dai parcheggi e dai piazzali, prevede lungo il tratto di via di Cola, prospiciente la lottizzazione, la posa in opera di un collettore da 60 cm con pozzetti di innesto ogni 40 metri e a profondità adeguata al fine di consentire anche l'innesto di una futura superficie industriale che si andrà a realizzare sull'area agricola situata sull'altro lato di via di Cola.

Infine le acque chiare, saranno portate al fiume Musone con una canalizzazione che sarà posta in opera lungo quel tratto di via di Cola che dall'incrocio con la provinciale

arriva al fiume.

Le acque nere vengono invece convogliate in un impianto di depurazione ad ossidazione totale, una volta depurate, saranno portate nel fosso a sud della lottizzazione che confluisce sempre nel Musone ma più a valle delle acque chiare.

Il depuratore, sarà dimensionato per 400-500 persone compreso l'impianto di mensa, sarà dotato di impianto di sollevamento, di vasca di ossidazione di vasca di sedimentazione e di pozzetto di clorazione, dove le acque passeranno prima dell'invio al fosso.

