Ariston Thermo s.p.a

VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN FRAZIONE PASSATEMPO - Via Cola

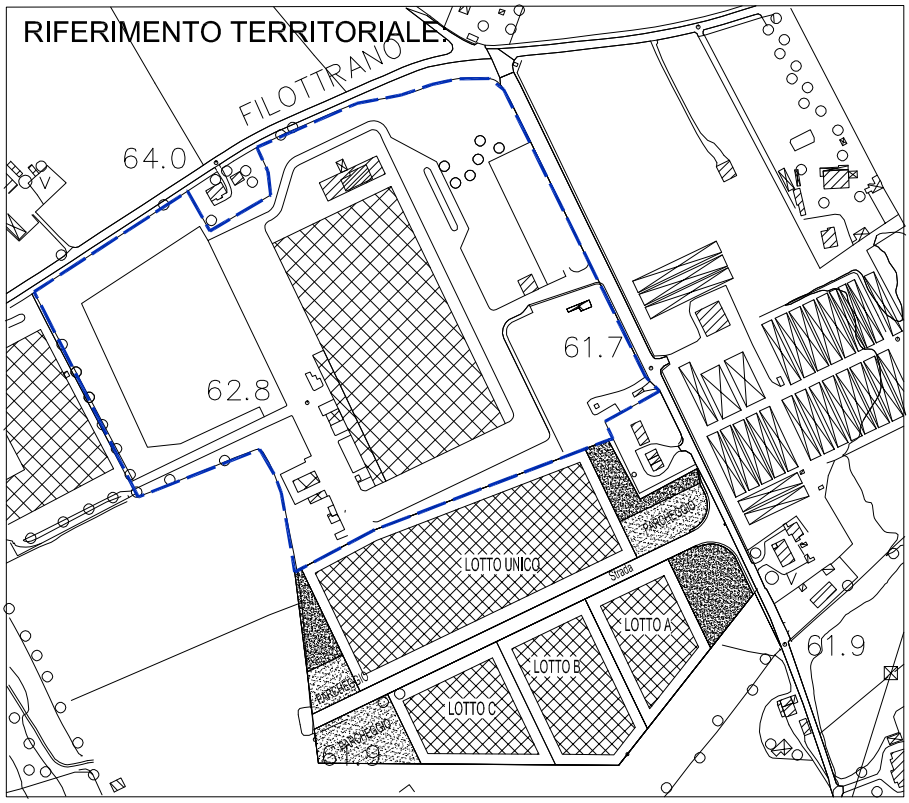
APPROVATA CON CONVENZIONE

repertorio n. 1092 del 27 gennaio 1995

Comune di Osimo

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
STATO DI VARIANTE

RIFERIMENTO TERRITORIALE:



SCALA:

DATA:
marzo 2017

DATI CATASTALI

foglio 73 map 167-198

APPROVAZIONE ATTO:

C.C.n. 1092 del 27/03/95

CONTENUTO:

- relazione tecnico illustrativa
- stralcio dell PRG vigente
- mappa catastale
- norme tecniche d'attuazione
- tabella con parametri urbanistici
- documentazione fotografica
- dichiarazione di esclusione dalla compatibilità idraulica
- dichiarazione di esclusione VAS

PROGETTAZIONE:

Ing. Giorgio Giorgetti

Arch. Ilaria Marchesi

ELABORAZIONE GRAFICA:

Arch. Ilaria Marchesi

PERCORSO FILE: ARCHIVIO\C:\OSIMO\LOTTIZZAZIONE MTS\tavole

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1.PREMESSA

Il presente piano particolareggiato, si trova nel Comune di Osimo in località casette di Passatempo, all'incrocio tra la strada provinciale di Filottrano e via Cola.

Esso contiene due sub comparti attuativi, uno riguarda la nuova area Industriale artigianale approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 89 del 3 ottobre 2007, l'altro, la vecchia lottizzazione denominata "Merloni Termosanitari s.p.a.", approvata con Convenzione n. 1092 del 27 gennaio 1995.

Oggetto di presente variante è appunto quest'ultima, le cui opere di urbanizzazione sono state completate, il verde ed i parcheggi pubblici sono stati monetizzati, lo svincolo realizzato ed è in corso il collaudo tecnico amministrativo.

2.DESCRIZIONE DEL PROGETTO APPROVATO

Catastalmente l'area interessata dal progetto è attualmente individuata sul foglio 73 dalle particelle n° 164,198,171 e 231 per una superficie complessiva di 105.180,5 mq.

Il progetto di lottizzazione è stato redatto in forza alle Norme di Attuazione del Vigente P.R.G. e secondo i dettiti della legge 06/07/1967 n°756 e del D.M. 02/04/1968 n°1444 e per conto della Merloni Termosanitari S.p.A., ora Ariston Thermo S.p.A., avente la sede societaria a Fabriano in Viale Merloni n°45.

DATI URBANISTICI

Il vigente P.R.G. di Osimo prevedeva per questa area una destinazione di “verde agricolo con attività produttive” con la possibilità di realizzare edifici ed impianti destinati ad attività produttive a carattere industriale ed artigianale solo tramite un piano di lottizzazione convenzionata.

IL PROGETTO

Il progetto di lottizzazione, prevedeva 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 più lungo parallelo alla Via di Filottrano, più edifici, e l’abitazione di un custode con i necessari parcheggi e le zone di manovra per autoveicoli leggeri e pesanti.

Di fatto lo stabilimento è stato realizzato di forma rettangolare sviluppatosi lungo l’asse nord-ovest/ sud-est del lotto con dimensioni in pianta pari a 100x200 mt, più piccoli ampliamenti successivi.

Il lotto su cui sorge l’insediamento, al netto dell’ampliamento delle sedi viarie per nuove corsie e corsie di accelerazione e decelerazione ha superficie netta di 102.480 mq alla quale sono stati sottratti 12.297 mq (pari allo 0.12% della superficie netta) di cui 8.705 mq di verde pubblico e 3.592 mq di parcheggio di cedere, che poi in un secondo momento sono stati monetizzati e adibiti a verde e parcheggi privati ad uso dell’opificio.

L’accesso al lotto è su via Cola, per consentire una migliore percorribilità della strada stessa è stato realizzato un ampliamento di tale strada di 3,00 metri e di ulteriori 3,5 mt nella prossimità dell’accesso, da utilizzare come corsia di decelerazione per i mezzi in arrivo allo stabilimento.

Adiacente a via Cola dove era stato previsto il verde ed i parcheggi pubblici sono stati realizzati due parcheggi privati per lo stabilimento, la abitazione del custode.

La palazzina uffici è stata realizzata in testa allo stabilimento e collegata con esso tramite un percorso pedonale coperto.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione, già completamente realizzate, riguardano:

. la rete di pubblica illuminazione

Realizzata sulla strada provinciale a seguire quella del nucleo industriale già esistente, con pali in ferro h = 8.00 mt ad interasse di 25 mt e lampade di analoga dimensione potenza , mentre su via Cola con dei pali più lati e lampade più potenti a luce gialla (pali h= 10 mt in ferro d interasse di 30 mt).

. rete fognaria

Con un doppio sistema di allontanamento delle acque dei piazzali e di quelle derivanti dai WC, docce e dalla mensa.

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

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

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

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

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

Oggi, per sopraggiunte esigenze aziendali, la committenza ha necessità di presentare una variante al progetto di lottizzazione approvato al fine di poter ampliare lo stabilimento esistente (nel rispetto della massima capacità edificatoria approvata) andando in deroga alle distanze dal confine limitatamente al lato sud-est dove per giunta la proprietà confinante è la medesima.

Sfruttando la superficie coperta ancora a disposizione e in parte demolendo pertinenze non più necessarie, l'idea è quella di costruire altri 3.000 mq circa in aderenza al lato sud-est dell'edificio lungo 100 mt fino al confine di proprietà occupando l'attuale area di piazzale asfaltato.

L'Ariston S.p.A. è consapevole che la possibilità di edificare arrivando al confine di proprietà comporta l'obbligo per lotto confinante, di medesima proprietà, di mantenere la distanza di 10 mt dal fronte edificato sacrificando superficie utile coperta, e che in caso di vendita questa servitù debba essere esplicitata e confermata.

In realtà avendo esaurito in questo modo tutta la capacità edificatoria le intenzioni della società sono quelle di presentare a breve-medio termine una variante alla lottizzazione confinante che permetta la fusione dei loro due lotti.

Con questa operazione si otterrà una superficie fondiaria totale di 113.735,00 mq con un massimo di superficie coperta realizzabile pari a 43.340,05 mq, e un massimo di superficie utile pari a 48.712,80 mq.

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Stato attuale

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

FOTO N.1

FOTO N.2

FOTO N.3

FOTO N.4

FOTO N.5

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

STRALCIO DEL PRG VIGENTE

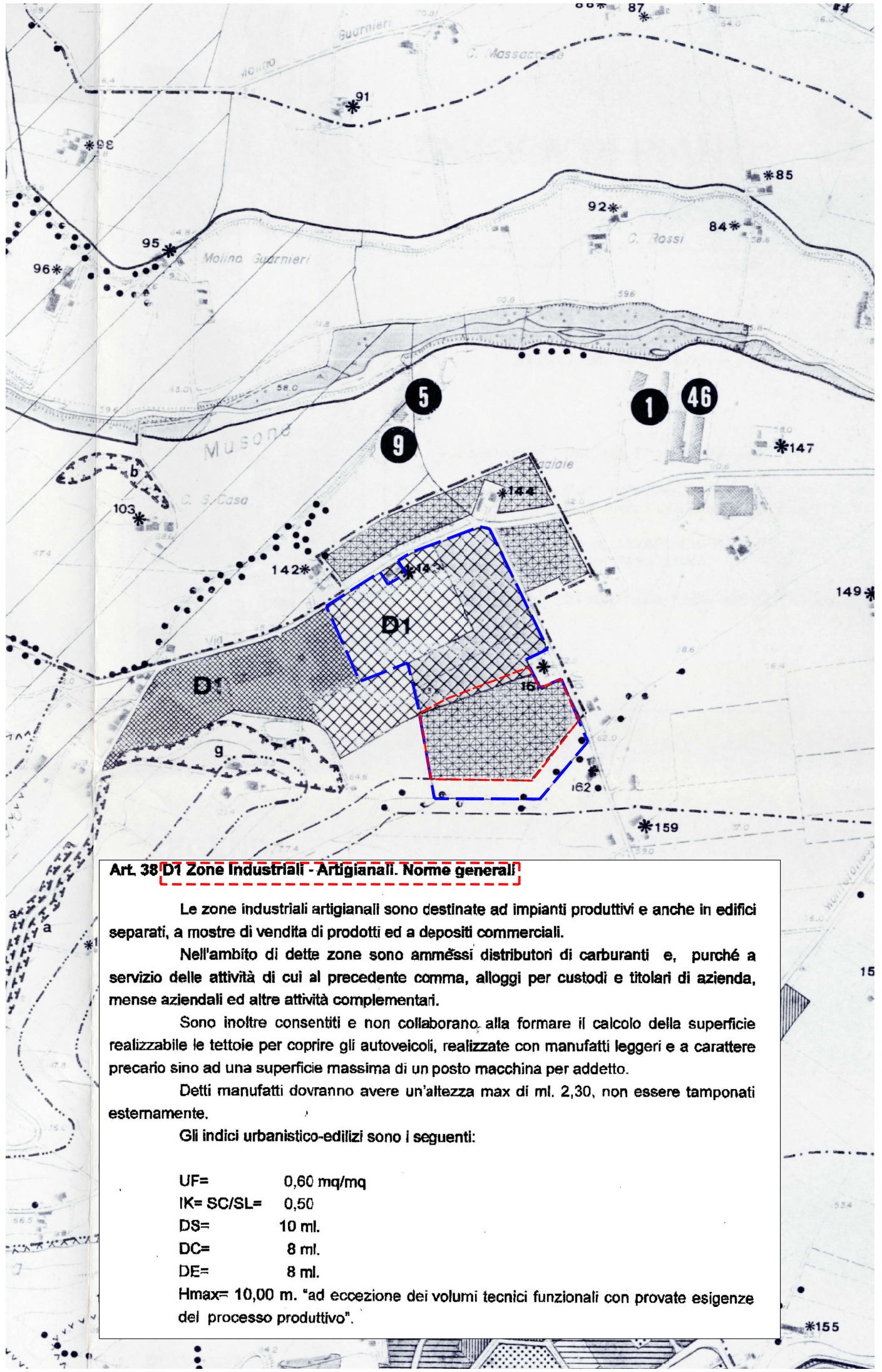
STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

piano regolatore vigente



Art. 38 D1 Zone Industriali - Artigianali. Norme generali

Le zone industriali artigianali sono destinate ad impianti produttivi e anche in edifici separati, a mostre di vendita di prodotti ed a depositi commerciali.

Nell'ambito di dette zone sono ammessi distributori di carburanti e, purché a servizio delle attività di cui al precedente comma, alloggi per custodi e titolari di azienda, mense aziendali ed altre attività complementari.

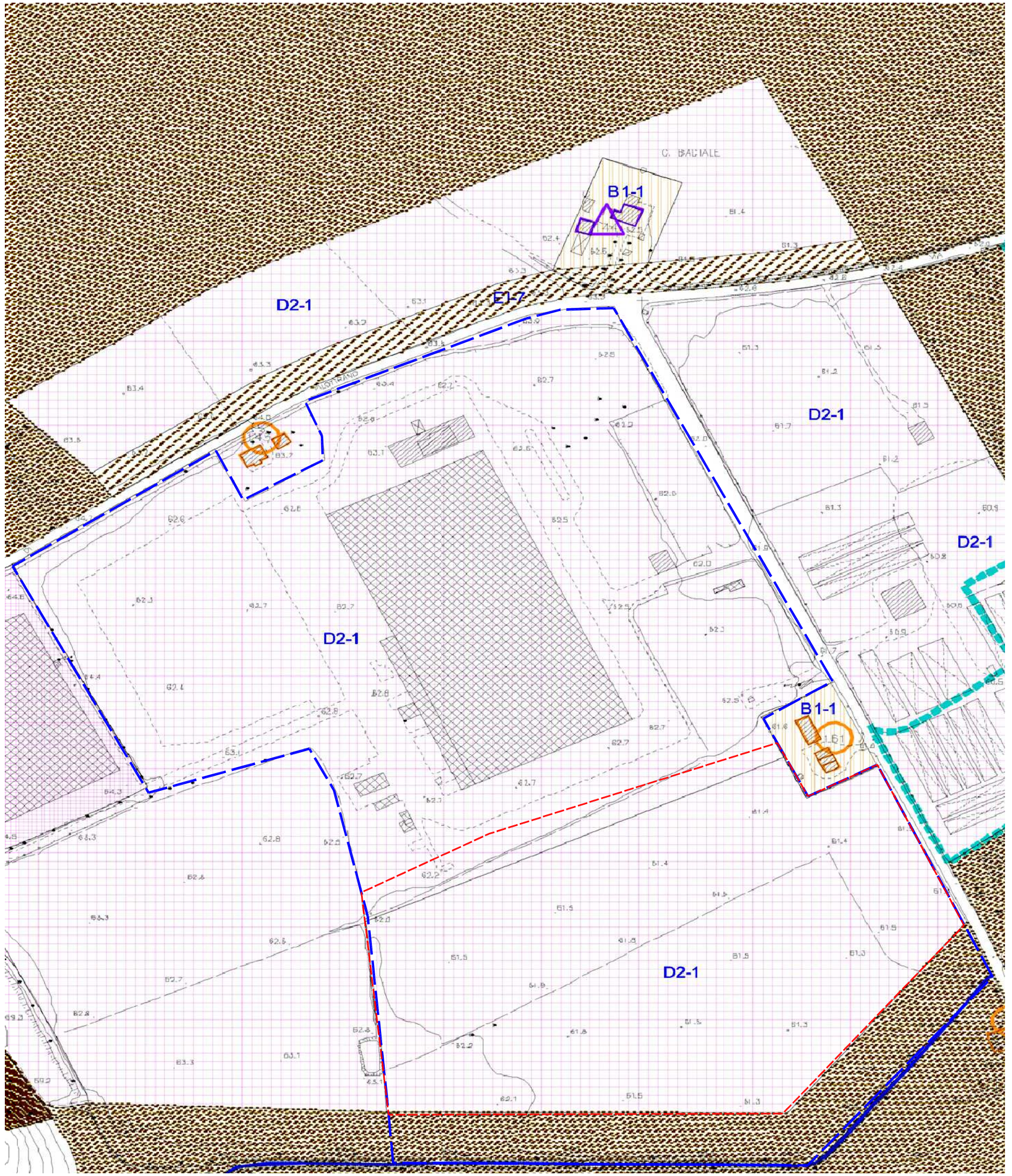
Sono inoltre consentiti e non collaborano alla formare il calcolo della superficie realizzabile le tettoie per coprire gli autoveicoli, realizzate con manufatti leggeri e a carattere precario sino ad una superficie massima di un posto macchina per addetto.

Detti manufatti dovranno avere un'altezza max di ml. 2,30, non essere tamponati esternamente.

Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:

UF= 0,60 mq/mq
IK= SC/SL= 0,50
DS= 10 ml.
DC= 8 ml.
DE= 8 ml.
Hmax= 10,00 m. "ad eccezione dei volumi tecnici funzionali con provate esigenze del processo produttivo".

piano regolatore di variante



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

- A1 AMBITI DEL CENTRO E NUCLEO STORICO ORIGINARIO
- A2 AMBITI DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO
- A3 AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL NUCLEO STORICO
- B1 PARTI CON IMPIANTO CONCLUSO
  - B1-1 A VOLUMETRIA DEFINITA
  - B1-2 IN CONTESTI PRIVI DI VALENZA AMBIENTALE
- B2 PARTI CON IMPIANTO INCOMPLETO
  - B2-1 IN CONTESTI PRIVI DI VALENZA AMBIENTALE
  - B2-2 IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
  - B2-3 IN CONTESTI AD ALTA VALENZA AMBIENTALE
  - B2-4 CON VERDE PRIVATO
- B3 PARTI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
  - B3-1 NUCLEI RESIDENZIALI EXTRAURBANI
- C1 NUOVI INSEDIAMENTI DI AMPLIAMENTO DEI TESSUTI ESISTENTI
  - C1-1 IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
  - C1-2 IN CONTESTI AD ALTA VALENZA AMBIENTALE
- C2 NUOVI INSEDIAMENTI DI DEFINIZIONE DEI MARGINI EDIFICATI
  - C2-1 IN CONTESTI PRIVI DI VALENZA AMBIENTALE
  - C2-2 IN CONTESTI A VALENZA AMBIENTALE
- C3 PARTI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO
  - C3-1 NUOVI INSEDIAMENTI NEL TERRITORIO
- D1 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI
  - D1-1 INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO
  - D1-2 COMMERCIALI-ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO
  - D1-3 RICETTIVE
  - D1-3-E RICETTIVE EXTRAURBANE
  - D1-4 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREE DIFFUSE
- D2 NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL TERRITORIO URBANO ED EXTRAURBANO
  - D2-1 PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI DI ESPANSIONE
  - D2-2 PREVALENTEMENTE COMMERCIALI DI ESPANSIONE

Zona oggetto del nuovo piano di lottizzazione

D2.1 - Prevalentemente industriali – artigianali di espansione

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U3/1, U3/2
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/12 fino ad un max complessivo del 40% per ogni singola unità produttiva
Modalità d'attuazione	Intervento indiretto
Categoria d'intervento in caso di attuazione diretta	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	UT = 0,40 mq/mq IC = 0,50 mq./mq. Hmax = 12,00 ml., salvo volumi tecnici con provate esigenze funzionali dovute al processo produttivo. Dc = 7,50 ml. Ds = 7,50 ml
Standards ecologici	Ps = 40% della superficie territoriale (St); Ip = 4 piante d'alto fusto ogni 400 m^2 di superficie territoriale (St).
Prescrizioni e note particolari	Per ogni singola unità produttiva è ammessa la residenza per il custode o per il proprietario nella percentuale del 20% della SUL, fino ad un massimo di 200mq.

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

MAPPA CATASTALE

STUDIO TECNICO

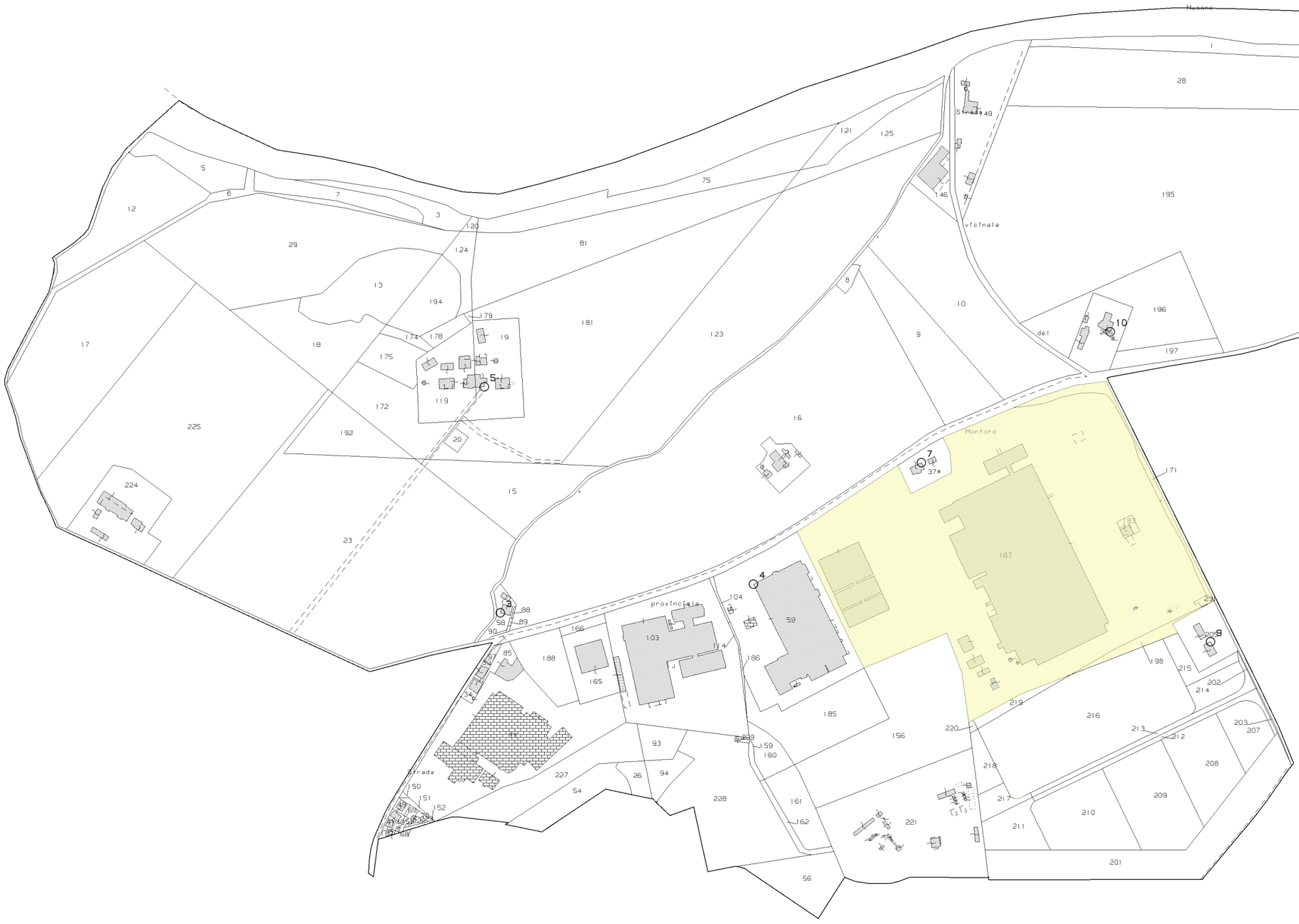
VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

Vis. tel. esente per fini istituzionali

26-Gen-2017 17:42:53
Prot. n. T317464/2017



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 1940.000 x 1380.000 metri

Comune: OSIMO
Foglio: 73

N=4812800

E=2392600

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

PARAMETRI URBANISTICI

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

INDICI di VARIANTE

IF= SP/SL= 0.04

IC= SC/SL= 0.35

Sup. Lotto Minima = 2.000 mq

Distanza dalle strade min. = 10.00 mt

Distanza dal confine min. = 8.00 mt

Distanza dal confine lato sud-est= 0.00 mt

VERIFICA

S.I. = Superficie intervento =	105.180 mq
Superficie strade =	2.700 mq
Sup. Netta = (S.I.- SUP. Strade) =	102.180 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 = (90.183 mq x 0.35) = 31.564 mq

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

Superficie di Pino Realizzabile = (90.183 mq x 0.40) = 36.073 mq

Superficie Coperta ad oggi realizzata = 29.396,6 mq < 31.564 mq

Superficie di Piano ad oggi realizzata = 31.151,1 mq < 36.073 mq

Superfici per servizi:

SUPERFICIE per verde e parcheggi minima= S. Netta x 0.12= 12.421 mq

(già monetizzata)

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AGGIUNTE IN VARIANTE

Art. 1) Le presenti norme sono riferite alla vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Osimo e valgono per l'attuazione della presente lottizzazione. Per quanto non previsto dalle presenti norme tecniche valgono le N.T.A. previste dalla Variante Generale al P.R.G.

Art. 2) La destinazione e l'uso delle aree comprese nel perimetro della presente lottizzazione sono regolate dagli elaborati progettuali, dalle presenti norme e dall'art. 38 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Osimo.

Art. 3) Il perimetro e la superficie del lotto sono fissati negli elaborati progettuali.

Art. 4) L'edificazione è regolata in linea di massima dalle indicazioni planimetriche degli elaborati progettuali che comunque non sono vincolanti. In sede esecutiva gli edifici potranno essere comunque posizionati all'interno del lotto (anche in posizioni diverse da quanto indicato negli elaborati.

Art. 5) In conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, il lottizzante potrà richiedere autorizzazione edificatoria tramite SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art 23 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché vengano rispettati gli indici relativi alla massima superficie di piano (UF) e massima superficie coperta (IK), le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici.

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

ESCLUSIONE DALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Secondo il punto 4.1 " disposizioni finali e procedimenti in corso" del titolo IV della DGR 53_14 che illustra i criteri, le indicazioni e le modalità tecnico operative della L.R.22 del 2011, la presente variante al piano rientra nei casi di esclusione dalla verifica di compatibilità idraulica essendo tale piano già completato per il 75% della previsione edificatoria.

Osimo, 01/03/2017

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

ESCLUSIONE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Secondo l'articolo 1.4 punto 8 dell' ALLEGATO 1 alla DGR 1813_2010 che illustra le linee guida per la Valutazione Ambientale Strategica, la presente variante al piano rientra nei casi di esclusione in quanto non ha impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale e non determina incrementi di carico urbanistico (vedi comma k).

Osimo, 01/03/2017

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115

Giorgio Giorgetti
Ingegnere

Ilaria Marchesi
Architetto

PARERE GEOMORFOLOGICO
secondo art. 31 DPR 380/2001
Ex art. 13 L.64/74

.

Per il previsto parere geomorfologico, si rimanda e si conferma la relazione già acquisita con protocollo 16678 del 23.06.94 allegata alla documentazione oggetto di convenzione n.1092 del 27 gennaio 1995.

Osimo, 01/03/2017

STUDIO TECNICO

VIA RAMELLI N.39

VIA SILVIO PELLICO n.34

FABRIANO (AN)
TEL/FAX 0732/880115