

**PROPOSTA DI
VARIANTE AL PRG
DEL COMUNE DI OSIMO**

_ ATS 01, LOCALITA' ASPIO _

**Soggetto proponente:
ICI – Iniziativa Costruzioni Industriali srl
Con sede in Osimo (AN) Via Chiusa n. 2 p.i. 01042620433**

RELAZIONE TECNICA

**PROPOSTA DI
VARIANTE AL PRG
DEL COMUNE DI OSIMO**

_ ATS 01, LOCALITA' ASPIO _

RELAZIONE TECNICA

PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG DEL COMUNE DI OSIMO _ ATS 01, LOCALITA' ASPIO _

Soggetto proponente:

ICI – Iniziativa Costruzioni Industriali srl

Con sede in Osimo (AN) Via Chiusa n. 2 p.i. 01042620433

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	ANALISI AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	3
3.	ANALISI NORMATIVA URBANISTICA	5
4.	ANALISI PIANO ACUSTICO COMUNALE	10
5.	TRASPOSIZIONE DEI VINCOLI DI PIANI SOVRAORDINATI	11
6.	ANALISI RISPETTO AL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE _ PPAR	11
7.	ANALISI RISPETTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO _ PTC	12
8.	ANALISI RISPETTO AL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO _ PAI	14
9.	QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI E IDROGRAFICI	14
10.	VIABILITÀ	17
11.	PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	18
12.	POLO TECNOLOGICO _ PRIMA NOTA INFORMATIVA	30
13.	ANALISI DI COMPATIBILITA' - QUADRO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO	36
14.	SOSTENIBILITA' ARCHITETTONICA AMBIENTALE – OPERE DI MITIGAZIONE, OTTEMPERANZA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 17.06.2008, N.14 “NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE”	37
15.	PROCEDURE DI APPROVAZIONE – ADEMPIMENTI PREVISTI	39
16.	RELAZIONE DI CHIARIMENTO RISPETTO ALLA DISCIPLINA DELLA VAS DI CUI AL D.LGS. 03.04.2006, N.152 "NORME IN MATERIA AMBIENTALE", COME MODIFICATO DAL DECRETO CORRETTIVO D.LGS. 16.01.2008, N.4	40
17.	ATTI AMMINISTRATIVI PREVISTI DALLA L.R. 5-8-1992 N. 34, OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI, RICHIESTA PARERI.	44
18.	ELABORATI COSTITUTIVI	45

1. PREMESSA

La presente proposta di variante è riferita ad una zona del PRG del Comune di Osimo che prevede già un'area con destinazione produttiva ed un'area definita come Ambito di Trasformazione Strategica, sempre con destinazione prevalente Produttiva ma con valenza intercomunale, che prevede la creazione di un "Polo Tecnologico".

Questa variante vuole in primo luogo definire le tempiste e le procedure per definire un accordo di programma di natura itercomunale, che non sono state inserite nelle NTA approvate nel PRG 2005 del Comune di Osimo, da attuare con intervento di tipo indiretto e consentire la sistemazione della viabilità esistente, nella zona già edificata, attraverso opere di allargamento dell'accesso sulla strada statale ed attraverso la realizzazione di una viabilità interna che possa consentire una progettazione autonoma del nuovo Polo Tecnologico.

La presente proposta segue la delibera di Giunta Comunale n. 38 del 21/03/2012 quale atto di indirizzo politico-amministrativo per intervento di ristrutturazione urbanistica in località Aspigo Terme a confine con il territorio del comune di Camerano.

Questo ambito è caratterizzato urbanisticamente da diversi regimi normativi che allo stato attuale non consentono un'attuazione definita in tempi certi e coerenti con le dinamiche economiche e sociali in atto in quanto, nella crisi generale italiana ed internazionale, è ragionevole che un progetto di tale portata possa essere equilibrato rispetto a programmi di attuazione differenziati nell'iter di trasformazione edilizia e di sistemazione o realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. ANALISI AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

L'ambito di riferimento è sito in località Aspigo in posizione Nord rispetto al territorio del Comune di Osimo nelle immediate vicinanze del confine comunale con i Comuni di Camerano ed Ancona; i suoi confini sono determinati dalla presenza a nord / nord-est dell'Autostrada ad est dalla Strada Statale, a sud-est da un aggregato costruito differenziato da immobili ad uso residenziale ed

immobili ad uso produttivo-commerciale e a sud-Ovest ed Ovest la zona è contermina a territorio di tipo agricolo.

Dal punto di vista catastale l'area insiste al fg. 9 del NCTU di Osimo (per la giusta individuazione delle particelle individuate si rimanda alle tavole di progetto allegate).

L'area interessata da questa proposta di variante comprende una zona individuata come D1-1 ed una zona di trasformazione individuata come ATS 01 per una superficie di mq 145707 (superficie individuata con strumenti informatici su rilievo aereofotogrametrico in formato .dwg) e le modifiche apportate non prevedono ampliamento delle ZTO in territorio agricolo ma si attestano nella stessa superficie ed area già urbanizzata ed urbanizzabile.

Dal punto di vista strettamente fisico-naturale la zona si presenta fortemente condizionata dalla presenza di due importanti arterie di traffico quali quelle dell'Autostrada e della Strada Statale; a livello di macro area la zona funge da cerniera tra la "fascia costiera" che si estende fino agli assi infrastrutturali dell'autostrada e della ferrovia e la "zona agricola" che continua verso la zona di San Biagio ed il Comune di Offagna. L'area è quindi caratterizzata da una propria vocazione agricola che necessariamente si confronta con lo sviluppo lineare assai consolidato della zona Baraccola, Aspigo e Osimo-Stazione.

Le forme vegetali presenti, sempre riferite alla macro-area, sono legate prevalentemente alla presenza dei corsi d'acqua del Musone ed in particolare dell'Aspigo, con la presenza di una vegetazione di natura ripariale bordante gli stessi (con maggiore degrado per l'Aspigo) e con una dominanza del seminativo per le aree subito esterne agli stessi.

La zona è divisa in due zone una prevalentemente urbanizzata e l'altra con predominanza agricola definita da seminativo ed elementi naturalizzati nelle zone con acclività superiore al 30 %.

Dal punto di vista antropico la zona di trasformazione rappresenta da una parte il completamento del tessuto produttivo e commerciale esistente della zona con la ricomposizione della trama insediativa esistente e la realizzazione effettiva di spazi pubblici e infrastrutture viarie di collegamento e di accesso e dall'altra di sviluppo della stessa zona attraverso la realizzazione di un polo tecnologico di valenza sovra comunale in area prettamente rurale che rappresenta però un continuum con la zona produttiva esistente ed attraverso il ruolo delle infrastrutture lineari che la circondano, si pone come centralità del distretto anche per le arterie dirette che la collegano con gran parte dei comuni limitrofi. La zona è prevalentemente urbanizzata e servita da tutte le urbanizzazioni primarie e dalle principali urbanizzazioni secondarie.

Per una migliore rappresentazione di quanto fin d'ora esplicitato si è predisposto un inquadramento geografico e ambientale tale da specificare la localizzazione dell'area, la descrizione dell'ambiente

circostante, l'assetto geomorfologico, la vegetazione presente all'intorno e l'individuazione del bacino idrografico di pertinenza.

A tale scopo si può far riferimento al dettagliato "Rilievo fotografico" eseguito da punti di vista presi nell'area in questione, nelle immediate vicinanze dell'area interessata e da punti panoramici più significativi con la tavola di riferimento dove sono individuati i vari punti di vista fotografici e la documentazione fotografica che evidenzia l'area di variante ed inoltre ai seguenti allegati:

3. ANALISI NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al PRG Vigente la zona di proposta di variante rientra prevalentemente in zona D1-1 Art. 46.01 "Insediamenti produttivi esistenti- Prevalentemente industriali – artigianali di completamento" e zona ATS Art. 48.01 Ambiti delle trasformazioni strategiche , ATS 01 "Aspio" (in allegato scheda norma per gli ATS, art. 59) ed un ambito a tutela integrale EI-8 "Area di versante a pericolosità elevata" art. 21; di seguito sono indicati gli stralci delle NTA del PRG vigente degli articoli di riferimento per le zone interessate dalla Variante:

.... Omissis....

Art. 21 EI-8 – Area di versante a pericolosità elevata

funzione territoriale

Costituisce la categoria costitutiva individuata dal P.A.I. come Avd P3 nonché le aree ad acclività maggiore del 30%

tipologia di tutela

Integrale

categoria d'uso prevalente

U2 Conservazione dello stato delle aree e/o contestuale depotenziamento del rischio degli elementi caratterizzanti la zonizzazione

categoria o destinazione d'uso complementari

U1/1 Le destinazioni d'uso complementari debbono essere accertate, e dichiarate dal R.U.P., come compatibili con la funzione territoriale. Il R.U.P. dovrà inoltre attestare l'avvenuta mitigazione del rischio che possa consentire l'insediamento di usi diversi da quelli esistenti.

modalità d'attuazione

Diretta

categorie d'intervento sui manufatti esistenti

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

RC - Restauro e risanamento conservativo

grandezze, indici e parametri

urbanistico-edilizi

Parametri esistenti

standards urbanistici

== =

Prescrizione e note particolari

Sono possibili esclusivamente quegli interventi previsti dall'art. 12, comma 3, del P.A.I. vigente nella Regione Marche. In applicazione dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R., negli ambiti con pendenze superiore al 30%, "...sono vietati interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno,...".

.... Omissis....

Art. 46 D1 – Insedimenti produttivi esistenti

Le zone D1 comprendono gli insediamenti produttivi esistenti con impianto urbanistico concluso

46.01 D1-1 – Prevalentemente industriali – artigianali di completamento

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale

U3/1, U3/2,

Categoria o destinazioni d'uso complementari

U4/2, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10, U4/11, U4/12, U4/19 (1), U5/1, fino ad un max complessivo del 40% per ogni singola unità produttiva, salva la facoltà dell'Amministrazione di determinare, con apposito Regolamento, in relazione alle mutate vocazioni locali, percentuali diverse Modalità d'attuazione Intervento diretto.

Categoria d'intervento in caso di attuazione diretta

MO - Manutenzione ordinaria

MS - Manutenzione straordinaria

RC - Restauro e risanamento conservativo

RE - Ristrutturazione edilizia

NC -Nuova costruzione

Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi

UF = 0,60 mq./mq.

IC = 0,50 mq./mq.

H max = 12,00 ml.

DC = 7,50 ml.

DF = 10,00 ml.

DS = 7,50 ml. fatte salve diverse disposizioni in relazione al tipo di strada

Standards ecologici

Ps = 10% della superficie fondiaria (Sf) scoperta

Ip = 2 pianta d'alto fusto ogni 400 m2 di superficie fondiaria (Sf).

Prescrizioni e note particolari

(1)U4/19 limitatamente a strutture che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale di cui alla L.R. 20/00.

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 200 mq..

.... Omissis....

Art. 48 ATS – Ambiti di trasformazione strategiche

48.01 Gli ambiti di trasformazione strategiche, a prevalente destinazione produttiva, individuati nelle tavole grafiche “Elaborati Gestionali”, rapp. 1:10.000 e 1:2.000, sono finalizzati alla nuova organizzazione multipolare del territorio, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfotipologica, nonché ad una stretta connessione con le reti di comunicazione; tali elementi concorrono ad individuare un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione territoriale prevista dal PRG.

Gli ambiti di trasformazione strategica comprendono le parti della città cui il Piano attribuisce un ruolo strategico al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) riscoprire e valorizzare le grandi tracce della morfologia urbana e i diversi principi insediativi che strutturano la città ed il territorio Comunale;
- b) rafforzare le identità funzionali caratterizzanti, con particolare riferimento, alle grandi funzioni culturali, del tempo libero e dell'istruzione;
- c) contribuire alla definizione ed al rafforzamento, secondo principi di mobilità sostenibile, di una rete di percorsi, con particolare riferimento alla viabilità urbana ed extra-urbana, al sistema dei parcheggi, ai nodi di interscambio e intermodalità.

Gli obiettivi degli ambiti di trasformazione strategica sono perseguiti attraverso S.U.A. non necessariamente estesi all'intero azzonamento così come individuati dal Piano e possono essere indifferentemente di iniziativa pubblica o privata, nonché mediante accordi pubblico/privato.

Il Consiglio Comunale può determinare l'attuazione per sub-comparti esecutivi purché autonomamente funzionali al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico.

Gli aspetti convenzionali ed economici delle trasformazioni, dovranno disciplinare i criteri e i tempi degli interventi pubblici e privati. In questi ambiti, oltre agli elaborati cartografici gestionali rapp. 1:10.000 e 1:2.000, sono vigenti le prescrizioni specifiche delle "schede norma" di cui al successivo art. 59.

Nelle schede sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni ambito, distinguendo tra diritti edificatori della proprietà, valutati in relazione alla disciplina urbanistica previgente, e diritti edificatori a disposizione, da utilizzare o assegnare a terzi per il conseguimento di finalità di interesse pubblico generale (compensazioni, urbanizzazioni, servizi).

Nelle schede norma, sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.

Infatti tali ambiti possono riguardare funzioni territoriali residenziali, produttive e per attrezzature, così come esplicitate e quantificate nel corpo normativo di ogni singola scheda d'ambito.

.... Omissis....

Art. 59

Allegato EG01_NTA_ "scheda normativa ATS 01 , Località / Aspio Terme_

DESCRIZIONE DEL COMPARTO

Il comparto è situato vicino il casello Ancona sud-Osimo e al di sopra della Strada Statale Adriatica.

La morfologia dell'area è caratterizzata da un versante collinare con una pendenza più evidente nella parte alta. L'intervento prevede la realizzazione di un polo tecnologico a valenza sovracomunale.



ATS 01		Ambito di Trasformazione strategica	
*Superficie territoriale tot.		st	mq 131325,00
TAB.01	Grandezze, Indici e Parametri urbanistico/edilizi zone C		
Indice di fabbricabilità territoriale	it		mc/vmq
Indice medio di fabbricabilità fondiaria	if		mc/vmq
Superficie fondiaria	sf		mq
Superficie utile lorda di progetto	sul		mq
Volume max di progetto	v	9000,00	mc
Altezza max di progetto	h max	7,00	ml
Numero max piani fuori terra	n		
Distanza dal ciglio stradale	ds	1/2 hmax ; non < 5,00	ml
Distanza dai confini	dc	1/2 hmax ; non < 5,00	ml
Distacco dagli edifici	de	h max; non < 10	ml
TAB.01a	Grandezze, Indici e Parametri urbanistico/edilizi zone D2-1		
Superficie utile lorda	sul	50000,00	mq/vmq
Indice di utilizzazione territoriale	ut		mq/vmq
Indice medio di utilizzazione fondiaria	uf		mq/vmq
Altezza max di progetto	h max	10,00	ml
numero max piani fuori terra	n		
Distanza dal ciglio stradale	ds	7,50	ml
Distanza dai confini	dc	7,50	ml
TAB.02	AREE PUBBLICHE		zone C
viabilità			
Zone delle infrastrutture			mq
Standard urbanistici (D.M.1444/68 e L.R. 34/92 e succ.mod.)			
V / 120 = abitanti x 21 mq			mq/vmq
Zone delle attrezzature e impianti			mq
Zone delle attrezzature			mq
aree pubbliche e di cessione			
F+DM			mq/vmq
TAB.02a	STANDARD URBANISTICI		zone D
Standard urbanistici (D.M.1444/68 e L.R. 34/92 e succ.mod.)			
20%St			mq/vmq
TAB.03	CATEGORIE D'USO AMMESSE		
	interventi pubblici come da NTA	interventi privati come da NTA	
prevalente		01=C 01=D2-1	residenziale U1/2 industr./artigianale U3/1
complementari		U4/7-U4/11-U4/12	
prescrizioni		Le destinazioni d'uso complementari sono ammesse fino a un massimo complessivo del 30%. Il consiglio comunale in sede di piano attuativo può determinare percentuali maggiori diverse fino ad un massimo del 50%. La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità del tessuto residenziale ai sensi della normativa vigente. Gli standard urbanistici relativi alle singole categorie d'uso saranno determinate in sede di SUA.	
TAB.04	CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE (pubbliche / private)		
art.3 DPR 06/06/2001 n.380 e successive modifiche, lett.a,b,c,d,e, con esclusione di e.7			
PRESCRIZIONI SPECIALI			
Gb-Per le trasformazioni urbanistiche in relazione alla compatibilità geomorfologica dei suoli, vale quanto stabilito nelle prescrizioni e note particolari di cui all'art.22 delle N.T.A.			
<i>L'attuazione dell'intervento dovrà essere attuata con l'adozione dei procedimenti previsti dal PTC per le aree produttive intercomunali.</i>			
* Nella S.T. sono ricomprese le aree destinate a strada all'interno delle zone C e le eventuali aree pubbliche di cessione di cui al D.M. 1444/68 e L.R.34/92 e succ.mod.			

SCHEDA N.

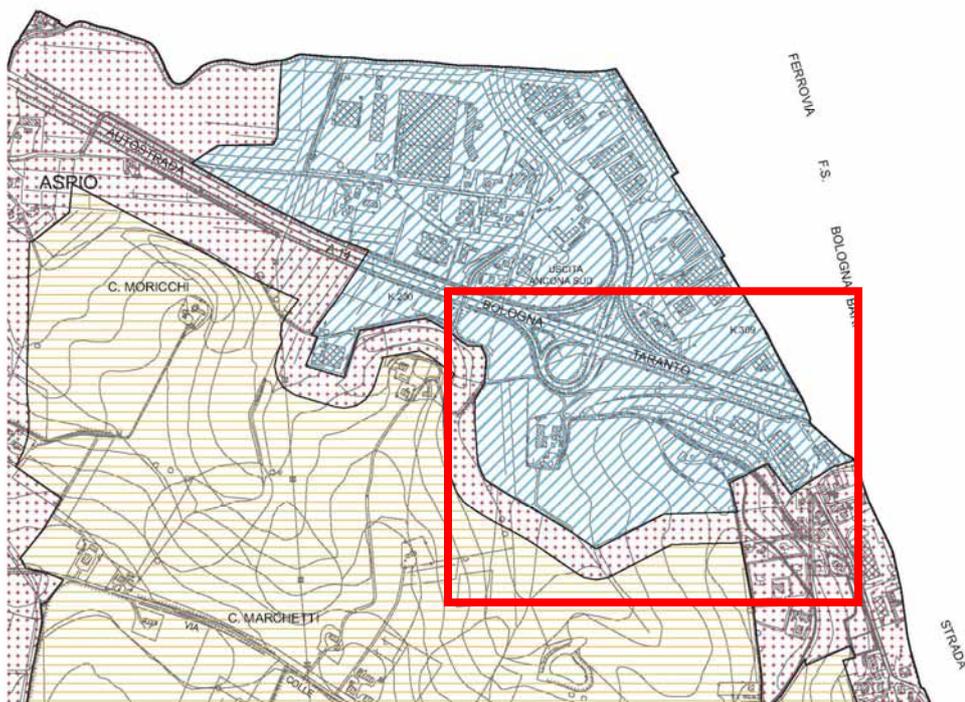
01

LOCALITA'
ASPIO TERME

ATS

4. ANALISI PIANO ACUSTICO COMUNALE

La zona di proposta di trasformazione urbanistica rispetto al Piano acustico Comunale è prevalentemente individuata in classe V “Aree prevalentemente industriali” e circondata da zona in classe IV “Aree di intensa attività umana”. La presente proposta risulta compatibile con il piano acustico comunale che non necessita di alcuna modifica rispetto ai temi trattati.



LEGENDA					
Classi acustiche ai sensi del D.P.C.M. 14.11.1997					
Classi di destinazione d'uso del territorio		Valori limite di emissione Leq in dB(A)		Valori limite assoluti di immissione Leq in dB(A)	
		Diurno (08.00-22.00)	Notturno (22.00-08.00)	Diurno (08.00-22.00)	Notturno (22.00-08.00)
	Classe I Aree particolarmente protette	45	35	50	40
	Classe II Aree prevalentemente residenziali	50	40	55	45
	Classe III Aree di tipo misto	55	45	60	50
	Classe IV Aree di intensa attività umana	60	50	65	55
	Classe V Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60
	Classe VI Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70

5. TRASPOSIZIONE DEI VINCOLI DI PIANI SOVRAORDINATI

Non si riscontra la presenza di eventuali vincoli derivanti da Leggi sovraordinate o dal D.Lgs. 42/2004. Non sono presenti aree tutelate per legge per effetto del co. 1 dell'art. 142 del d.lgs 42/2004.

6. ANALISI RISPETTO AL PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE _ PPAR

Il Piano Paesistico Ambientale Regionale è stato approvato con Deliberazione Amministrativa n.197 del 1989.

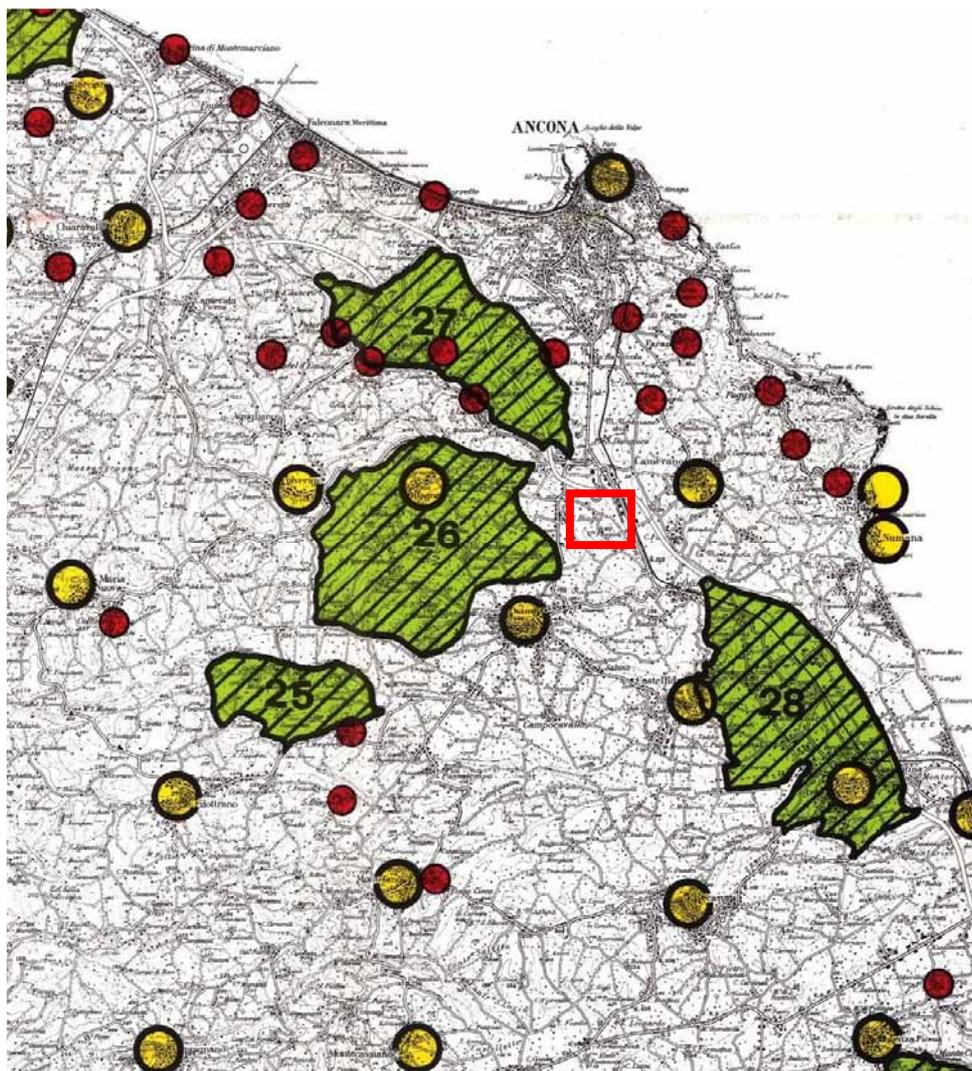
Il PPAR delle Marche si configura come un piano territoriale, riferito cioè all'intero territorio della Regione e non soltanto ad aree di particolare pregio. Il PPAR, in adempimento di quanto disposto dall'articolo 1 bis della legge 8 Agosto 1985, n.431 e della L.R. 8 Giugno 1987, n.26, disciplina gli interventi sul territorio con il fine di conservare l'identità storica, garantire la qualità dell'ambiente e il suo uso sociale, assicurando la salvaguardia delle risorse territoriali.

La zona rispetto al Piano Paesistico Ambientale Regionale non prevede particolari forme di tutela infatti non rientra in nessuno dei sottosistemi geologici, botanici o in area floristica come individuati dal piano paesistico e non ricade in nessuna area di rilevanza di valori paesaggistici.

La zona di variante rientra negli ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico aree V – tav 7 - (art. 23 NTA PPAR), all'interno della quale il

Piano prevede debba essere attuata una politica di salvaguardia, qualificazione e valorizzazione delle visuali panoramiche percepite dai luoghi di osservazione puntuali o lineari.

Inoltre è esterna al Paesaggio Agrario storico individuato con il n. 26 "Polverigi Osimo" di cui all'art. 38 delle NTA del PPAR "Paesaggio agrario di interesse storico ambientale".



Nella tavola di analisi del PRG EA 11 “Analisi PPAR” la zona in questione non evidenzia l’interessamento dell’area a particolari vincoli riferiti a tutele orientate e a tutele integrali. Si riscontra la presenza di elementi lineari di vegetazione mista arboreo – arbustiva che delimita la strada bianca di crinale esistente che necessariamente sarà da preservare e mantenere nella sua conformazione generale.

7. ANALISI RISPETTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO _ PTC

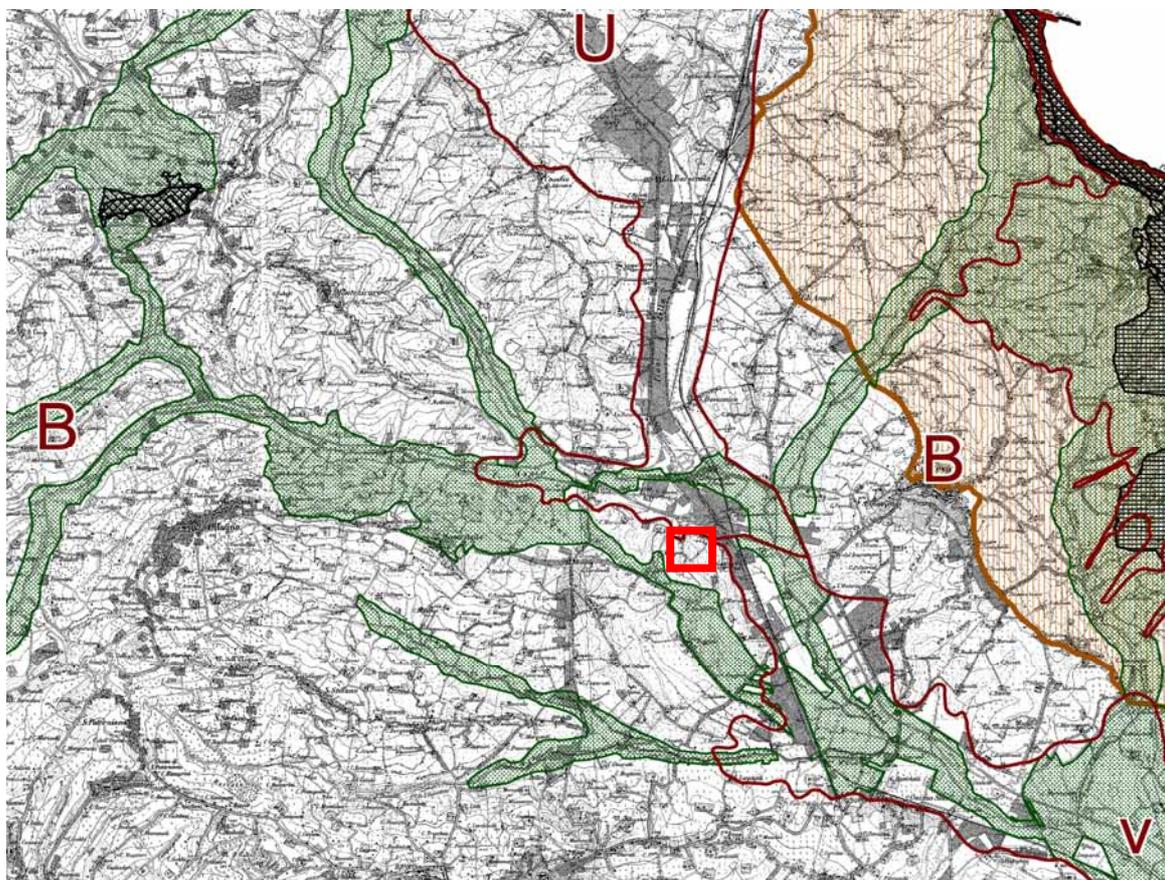
Il Consiglio provinciale con deliberazione consiliare n.117 del 28 Luglio 2003, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P) che, conformemente a quanto stabilito dall’articolo 25 comma 2 della L.R. 6/08/1992 n.34 ss.mm.e ii., è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n.20 del giorno 04/03/2004 (limitatamente alla

delibera di approvazione). La zona è compresa all'interno dell'Ambito Territoriale "B" della Bassa Collina e confina con l'ambito territoriale "U" dell'Area Urbana di Ancona ed in prossimità dell'Ambito territoriale "V" delle Pianure e dei Terrazzamenti Alluvionali saturi per destinazioni industriali.

La zona non rientra direttamente in nessuna fascia della continuità naturalistica come individuata nel PTC. L'area oggetto di studio non presenta elementi di rilievo o di emergenza; per la fascia di continuità naturalistica più vicina, il PTC definisce alcuni indirizzi tra cui i principali sono il mantenimento delle attuali densità insediative molto diradate e la riconnessione degli elementi diffusi condizione non preclusa dalla proposta di variante.

La variante non si colloca in area dei crinali, né sui medi versanti così come definiti dal PTC ma in prossimità di un'area pianeggiante e nelle linee di indirizzo e di proposta del PTC vuole prevedere la realizzazione di un'area produttiva a carattere sovra comunale per conseguire una maggiore efficienza del sistema riferito al bacino A – Valli del Musone-Aspio (comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo).

Per tale Polo si vuole proporre la stipula di un accordo di programma tra tutti i comuni interessati dal comprensorio e la Provincia di Ancona, come indicato nella proposta di modifica della normativa, che è il cardine e volano della presente proposta di variante.





8. ANALISI RISPETTO AL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO _ PAI

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale con Delibere n.15/2001 e n.42/2003, è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Le aree individuate dal presente Piano come aree di pericolosità idrogeologica o come aree destinate agli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico non costituiscono zone urbanistiche ai sensi dell'art. 7 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni, ma rappresentano ambiti

territoriali per i quali gli strumenti urbanistici, di pianificazione e programmazione devono prevedere l'applicazione delle disposizioni e prescrizioni del presente Piano.

La zona oggetto della presente proposta di variante non risulta interessata da alcuna area a rischio individuata dal PAI.

9. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, GEOMORFOLOGICI E IDROGRAFICI

La zona di variante insiste sulle pendici del rilievo collinare limitrofo alla pianura alluvionale del Fiume Aspio.

Nell'area affiorano i terreni di età pleistocenica (a partire dal più recente), i caratteri geologici sono quindi formati da "Argille con arenarie in strati lenticolari e corpi arenacei canalizzati (Siciliano). Corrisponde all'Unità A4 di Colalongo et al. (1979)".

Secondo quanto riportato nelle analisi allegate alla variante al PRG del 2005, la caratterizzazione geomorfologia dell'area, è caratterizzata, per la zona di fondovalle, dalla presenza di depositi alluvionali ghiaiososabbiosi del Fiume Aspio, mentre quella collinare da depositi eluvio-colluviali di natura argilloso-limoso-sabbiosa con spessori generalmente di 3÷5 m. La zona non ricade entro il perimetro dell'Area Inondabile E-14-0015, così come individuata dal Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche (P.A.I.).

I caratteri idrogeologici, della zona più ampia rappresentata in prevalenza alle aree esterne alla zona di variante, rientrano nel bacino del Fiume Aspio (sub-bacino del Fiume Musone); da un punto di vista idrogeologico si individuano i seguenti tipi di acquifero connessi con i depositi ivi presenti:

Acquifero del fiume Aspio;

Acquifero dei depositi arenacei, arenaceo-conglomeratici, arenaceo-pelitici;

Acquifero dei depositi eluvio colluviali.

Le UNITÀ LITOTECNICHE sono così rappresentate:

UNITÀ DELLA COPERTURA

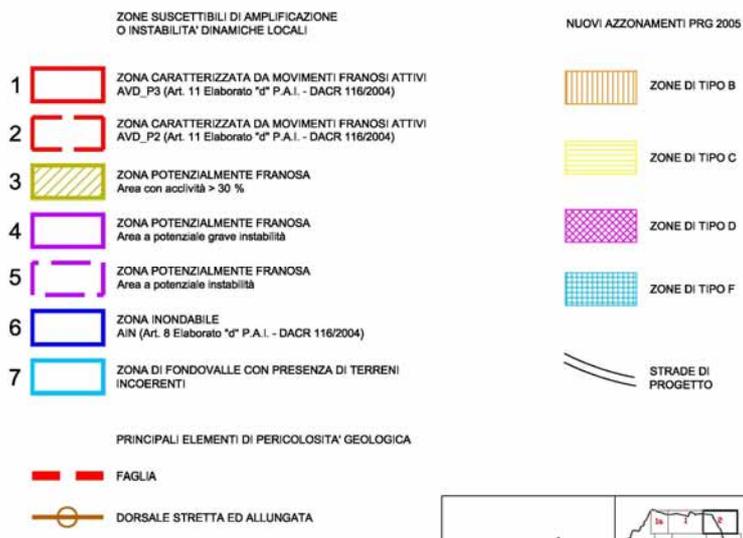
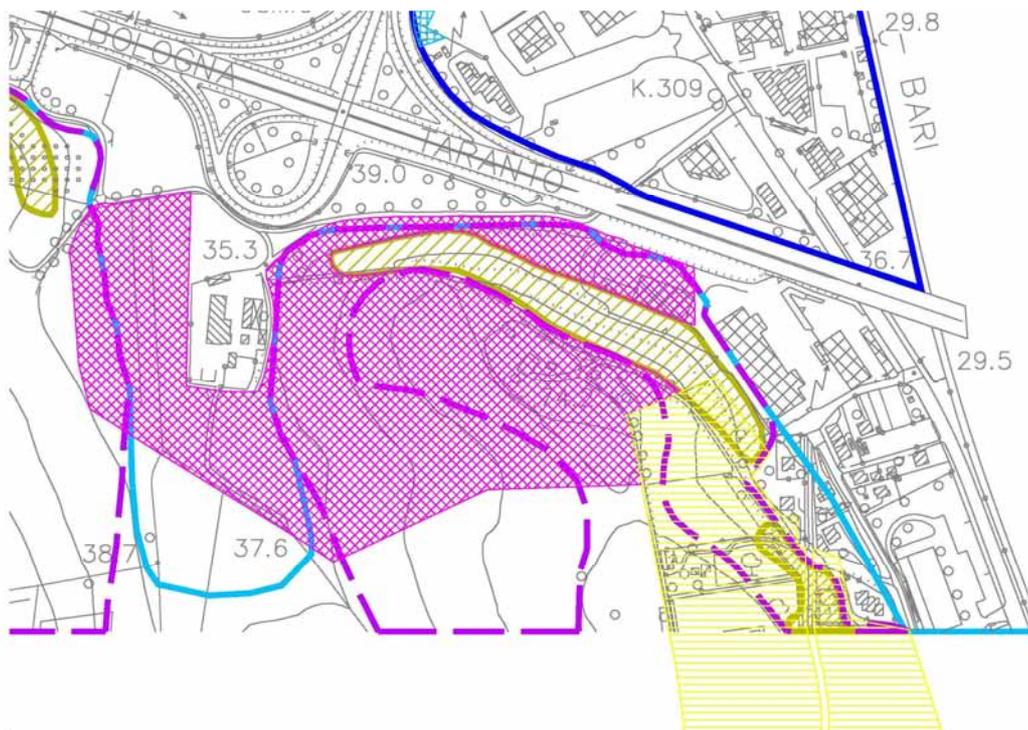
F1 Depositi eluvio-colluviali limoso-argilloso-sabbiosi

D Depositi alluvionali recenti ed attuali - Depositi alluvionali terrazzati (ghiaie siltoso-sabbiose, con intercalazioni sabbioso-limose)

UNITÀ DEL SUBSTRATO

B8 Argille con arenarie in strati lenticolari e corpi arenacei canalizzati

La zona di variante interferisce con aree di potenziale pericolosità riferibili a ZONA POTENZIALMENTE FRANOSA per Aree con acclività > 30 % e ZONA POTENZIALMENTE FRANOSA cioè quelle zone in cui non ci sono, allo stato attuale, evidenze di dissesti e/o movimenti gravitativi in atto, ma che per la litologia, gli spessori delle coperture (3÷5 m), la pendenza dei versanti, la giacitura del substrato, potrebbero produrre fenomeni di amplificazione sismica o di instabilità comunque collegati ad un sisma.



(riferimento scientifico “Scheda Geologica” ed elaborato “carta delle zone suscettibili di amplificazione o instabilità dinamiche locali” zona Aspio Terme Nord allegata alla Variante urbanistica al vigente P.R.G. per il riassetto urbanistico ambientale del territorio di Osimo , geol Maurizio Mainiero)

La variante non modificherà quanto già valutato ed analizzato rispetto all’approvazione del PRG Vigente, rimanendo valido il quadro normativo rispetto al sistema geologico, geomorfologico ed idrogeologico già previsto nel PRG vigente nelle “prescrizioni Particolari” e ritenendo valido il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 della L.64/74) già espresso in quanto le possibilità edificatorie non vengono implementate ma risultano più definite e aumentate le aree

individuare come potenzialmente franose per acclività > 30% tramite la definizione di un rilievo più di dettaglio della zona ed a seguito di indagine Geologica del Dott. Geol. Paolo Giacomelli in cui esprime dopo “analisi comparativa degli elementi di ordine topografico, geomorfologico, litostratigrafico, geotecnico ed idrogeologico, parere favorevole circa la fattibilità geologica relativa alla variante in oggetto, in località Aspigo del Comune di Osimo”. A dettaglio e riscontro di quanto sopra riportato viene allegata l’indagine Geologica del Dott. Geol. Paolo Giacomelli con i seguenti allegati in appendice:

Tav. 1	Stralcio PRG attuale
Tav. 2	Stralcio PRG in variante
Tav. 3	Carta geologica e geomorfologica
Tav. 4	Carta delle pericolosità geologiche
Tav. 5	Carta delle amplificazioni sismiche
Tav. 6	Carta litologico tecnica
Tav. 7	Carta della vocazionalità Urbanistica

10. VIABILITÀ

Il sistema della viabilità della zona è complesso ed articolato rispetto alle principali arterie viabilistiche Nazionali e più importanti della Regione Marche: l’autostrada A14 con lo svincolo di “Ancona Sud” e l’allargamento per la terza corsia, la Strada statale 16 Adriatica e la Ferrovia.

In questa zona si è sviluppato il maggiore insediamento urbano-produttivo della Provincia di Ancona presentandosi come una “città lineare”, da cui partono da una serie di valli trasversali per la tipica conformazione “a pettine”.

Queste principali infrastrutture di trasporto di interesse nazionale ed interregionale di tipo lineare, hanno definito e consolidato nella sua connotazione generale i vari livelli di pianificazione.

Entrando ed analizzando il sistema della viabilità in essere, nella zona produttiva esistente, viene rilevato un unico ingresso direttamente dalla Strada Statale Adriatica con evidenti problemi di sicurezza nelle fasi di ingresso e soprattutto di uscita e un sistema lineare a fondo chiuso per l’articolazione degli accessi ai singoli immobili esistenti.

La zona di nuova imposizione urbanistica invece è raggiungibile da strade di tipo secondario che non si affacciano direttamente sulle strade principali ma raggiungono la viabilità secondaria Provinciale e Comunale anche attraverso dei sottopassi dell’Autostrada A14.

Il sistema della viabilità è meglio descritto negli elaborati grafici.

11. PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il presente progetto di trasformazione urbanistica si deve intendere quale proposta di variante per risolvere le problematiche rispetto all'adozione di una procedura autorizzativa condivisa con gli Enti interessati nel rispetto delle indicazioni indirizzi del PTC e prevedere un migliore sistema della viabilità, sia interna alla zonizzazione che nel rapporto con la viabilità principale esistente.

Infatti la disciplina proposta, che si rifà al copro normativo previsto nel PRG Vigente, vuole da un lato definire la procedura dell'accordo di programma per la trasformazione dell'ATS 01 tale da permettere l'attuazione e realizzazione di un Polo Tecnologico a valenza sovracomunale e vuole risolvere dei problemi di viabilità già in essere con la sistemazione dell'accesso dalla strada statale, attraverso la demolizione di un immobile esistente, come indicato tra l'altro nell'atto di indirizzo politico amministrativo di Giunta Comunale n. 38 del 21/03/2012, con il quale l'amministrazione condivideva la proposta avanzata dalla ditta I.C.I. srl con nota del 17.01.2012 prot. n. 1530 e demandava agli uffici comunali di intraprendere ogni azione affinché con specifica variante si addivenisse al recupero di quanto demolito. Tale proposta di variante condivide le premesse indicate nella delibera sopra citata circa il miglioramento complessivo da un punto di vista funzionale dell'intero nucleo abitato esistente, in quanto la demolizione consentirebbe di ammodernare, in base alle vigenti normative previste dal Codice della Strada, l'innesto su via Chiusa da e verso la S.S. 16 in condizioni di maggiore sicurezza e anche sotto l'aspetto ambientale in quanto le nuove sistemazioni edilizie sugli edifici commerciali esistenti e le opere di sistemazione delle aree pertinenti favorirebbero una percezione visuale di maggiore qualità urbana e di maggiore suggestione architettonica delle relative fronti. Questa proposta vuole però modificare la normativa nel senso che il recupero economico derivante dalla demolizione e dall'ammodernamento della viabilità sia monetizzato attraverso la possibilità edificatoria prevista già nell'ATS diminuendone quindi la totale possibilità edificatoria del PRG Vigente diminuendo quindi complessivamente il carico urbanistico generale.

Inoltre la proposta prevede la realizzazione di una viabilità secondaria che fungerà da cerniera tra il sistema produttivo commerciale esistente e la nuova zona.

Il ruolo delle infrastrutture lineari, nel polo produttivo in questione, denuncia una centralità logistica che va oltre la fruizione del distretto e che si estende a gran parte del territorio limitrofo e come tale cerca di migliorare gli accessi all'area di progetto, controllati rispetto al tipo di viabilità interessata, l'incremento e la modifica del tipo delle uscite anche attraverso alla delocalizzazione

dei flussi di traffico verso la viabilità secondaria senza gravare ulteriormente sull'accesso diretto alla Strada Statale.

La proposta progettuale quindi prevede una variante parziale del PRG vigente con imposizione di un ambito ATS unitario con superficie ridotta rispetto a quanto vigente dove viene anche diminuita la potenzialità edificatoria di 3000 mq di SUL e dove viene disciplinata la procedura di attuazione dell'intervento sempre di tipo indiretto attraverso la procedura dell'Accordo di programma a cui parteciperanno la regione Marche o suo delegato ed i comuni del bacino A – Valli del Musone-Aspio (comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo) come individuati nel PTC.

Inoltre, al fine di dare immediata attuazione ad interventi atti al miglioramento della viabilità di zona, al conseguente miglioramento della sicurezza stradale tramite un nuovo accesso sulla strada statale anche per effetto della demolizione dell'edificio contermina alla Strada Statale ed alla realizzazione di una viabilità di uscita secondaria con direzione opposta all'unico ingresso-uscita ora esistente che fungerà poi da collegamento tra le due zone, si è verificata la possibilità di azionare l'area in questione come zona produttiva-commerciale di completamento che oltre alla SUL esistente (chiaramente la SUL dell'edificio demolito non può essere conteggiata come esistente) potrà prevedere una possibilità edificatoria di 3000 mq di SUL; tale possibilità non modificherà le potenzialità edificatorie di zona in quanto è il risultato della diminuzione della potenzialità dell'ATS 01 contermina.

Di seguito viene indicata la proposta normativa nel dettaglio di quanto sopra descritto:

ATS 01

TAB.01	GRANDEZZE,INDICI E PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI		zona D2-1
			zona C
Superficie territoriale *	st	101.263	mq
Superficie (01)	sf	101.263	mq
Superficie Utile Lorda Industriale-produttivo**	sul	47000	mq/mq
Altezza max di progetto Industriale-produttivo	h max	10	ml
Distanza dal ciglio stradale Industriale-produttivo	ds	7,50	ml
Distanza dai confini Industriale-	dc	7,50	ml

produttivo			
Volume max di progetto residenziale**	v res	9.000	mc
Altezza max di progetto residenziale	h max	7,00	ml
Numero max piani fuori terra residenziale	n	2	
Distanza dal ciglio stradale residenziale	ds	non<5,00	ml
Distanza dai confini residenziale	dc	=1/2 h max; non<5,00	ml
Distacco dagli edifici residenziale	de	=h max ; non<10,00	ml
<p>*Per St (su rilievo aereofotogrametrico) si intende tutta la superficie compresa all'interno del comparto e le aree pubbliche di cessione di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e successive modifiche.</p> <p>**La SUL e la volumetria esistente sono in aggiunta alla possibilità edificatoria indicata nella presente tabella.</p>			
TAB.02		AREE PUBBLICHE	
Stabilite in fase di piano attuativo			
Zone delle attrezzature			mq
Zone delle infrastrutture viabilità			mq
Zone delle attrezzature e impianti localizzati			mq
totale aree pubbliche			mq
TAB.03	CATEGORIE D'USO AMMESSE		
	interventi pubblici come da NTA	interventi in area ad uso privato	
prevalente		01 D2-1 = U3/1 01 C = U1/2	
complementari		U4/7 – U4/11 – U4-12	
prescrizioni		Le destinazioni d'uso complementari sono ammesse fino a un massimo complessivo del 30% del	

		<p>Volume max. il consiglio comunale in sede di piano attuativo può determinare percentuali maggiori diverse fino ad un massimo del 50 %.</p> <p>La destinazione d'uso U4/12 è consentita nei limiti della compatibilità del tessuto residenziale ai sensi della normativa vigente. Gli standard urbanistici relativi alle singole categorie d'uso saranno determinati in sede di SUA.</p>
TAB.04	MODALITA' D'ATTUAZIONE	
<p>Intervento indiretto regolato da convenzione edilizia previa stipula accordo di programma.</p> <p>Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito è possibile intervento di tipo diretto e quanto indicato all'art. 37.01 delle NTA.</p>		
TAB.05	CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE (pubbliche/private)	
	MO	- Manutenzione ordinaria
	MS	- Manutenzione straordinaria
	RC	- Restauro e Risanamento conservativo
	RE	- Ristrutturazione edilizia
	NC	- Nuova costruzione
	RU	- Ristrutturazione urbanistica
TAB.06	PRESCRIZIONI SPECIALI	

Gb – Per le trasformazioni urbanistiche in relazione alla compatibilità geomorfologica dei suoli, vale quanto stabilito nelle “prescrizioni e note particolari” di cui all’art. 22 del N.T.A.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno avere una forte caratterizzazione al contenimento ed alla produzione di energia rinnovabile.

Per i sistemi di ritenuta terra andranno utilizzati in via prioritaria sistemi di ingegneria naturalistica e seguire “Linee Guida alla Progettazione degli interventi di ingegneria naturalistica nelle Marche” – AIPIN (Marzo 2010).

La presenza di elementi lineari di vegetazione mista arboreo – arbustiva che delimita la strada bianca di crinale esistente a confine tra la zona ATS 01 e la zona D1-1 dovrà essere preservata e mantenuta nella sua conformazione generale; la stessa dovrà fungere da nodo e connessione ambientale.

AL SOGGETTO ATTUATORE DELLA TRASFORMAZIONE COMPETE LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE:

- sistemazione viabilità di accesso da definire in sede di progettazione attuativa di concerto con l’amministrazione comunale ed in relazione della disponibilità delle aree pubbliche e delle determinazioni dell’accordo di programma;
- cessione gratuita delle aree pubbliche fino al raggiungimento degli standards urbanistici determinati nel rispetto del D.M. 1444/68, e della L.R. 34/92 o loro monetizzazione.

TAB.07

ITER DI DEFINIZIONE ED APPROVAZIONE

L'attuazione dell'intervento, come indicato nelle disposizioni normative sopra menzionate, dovrà seguire i seguenti procedimenti, così come previsti dal PTC, per le aree produttive intercomunali. I Comuni interessati sono quelli indicati dal PTC nel bacino A – Valli del Musone-Aspio (comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo).

Procedimento da seguire per l'attuazione dell'intervento:

A) il Sindaco anche su richiesta di altri soggetti pubblici o privati interessati promuove l'attuazione dell'intervento attraverso la ratifica del piano attuativo o del progetto per intervento diretto tramite l'accordo di programma;

B) il Dirigente convoca la conferenza dei servizi preliminare prevista dall'art. 34 del D.lgs.267/2000 per verificare la possibilità di pervenire alla positiva conclusione dell'accordo di programma; nella conferenza di Servizi preliminare dovrà tra l'altro essere presentata la Relazione per la determinazione delle spese e dei proventi conseguenti alla realizzazione di insediamenti produttivi da porre a carico ai soggetti privati interessati alla trasformazione o da erogare a favore dei comuni nel cui territorio non sono ubicati gli insediamenti (gli eventuali proventi da erogare a favore dei comuni dovranno essere individuati in maniera preliminare in opere di urbanizzazione legate alla trasformazione) e dovrà essere approvato lo schema di accordo di programma per l'individuazione di aree destinate ad insediamenti produttivi e per la ripartizione dei relativi proventi e spese;

C) il Consiglio comunale, preso atto dei risultati della conferenza dei servizi, adotta il progetto di accordo di programma;

D) la delibera di adozione con i relativi elaborati dovrà essere pubblicata e depositata per 60 (sessanta) giorni consecutivi presso la segreteria dei Comuni interessati a disposizione del pubblico. Dell'avvenuto deposito dovrà essere data notizia mediante avviso pubblicato all'albo delle amministrazioni comunali sopra elencate e sul Bollettino Ufficiale della Regione, mediante l'affissione di manifesti e la pubblicazione di apposito avviso sulle pagine di almeno due giornali quotidiani a diffusione regionale.

E) Entro la scadenza del termine di deposito chiunque vi abbia interesse può formulare osservazioni e proposte;

F) Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Sindaco convoca secondo le procedure della conferenza di servizi di cui all'art. 14 della L. 241/90, tutti i soggetti pubblici e privati interessati alla conclusione dell'accordo; in tale sede va data espressione di consenso da parte dei comuni interessati e l'accordo viene sottoscritto dal Sindaco di Osimo e dal presidente della Provincia (o chi delegato dalla Regione Marche); la conferenza tiene conto delle osservazioni e proposte presentate, e individua, ove necessario, i soggetti che provvedono alla vigilanza sull'esecuzione dell'accordo, nonché sugli eventuali interventi sostitutivi, ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del d.lgs. 267/2000.

G) Se il progetto comporta variante urbanistica il decreto di approvazione dell'accordo di programma è emanato dal Presidente della Provincia (o chi delegato dalla Regione Marche) per gli accordi in variante a strumenti urbanistici comunali, nei restanti casi dal Sindaco di Osimo.

H) il Consiglio Comunale nei successivi trenta giorni dalla data di emanazione del decreto ratifica con proprio assenso il decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Ancona (o chi delegato dalla Regione Marche) o del Sindaco;

I) dopo l'avvenuta ratifica in Consiglio Comunale il decreto di approvazione dell'accordo è pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione e sostituisce l'approvazione del piano attuativo ed il permesso di costruire per tutti o parte degli interventi previsti nello stesso, a condizione che ne sussistano i requisiti.

Si precisa che l'approvazione dell'accordo di programma determina automaticamente l'effetto di disciplina di dettaglio dello strumento urbanistico e non è richiesto l'esame da parte del Comitato Provinciale per il Territorio; se il progetto è composto dagli elaborati previsti dall'art. 34 della L.R. 34/92 l'approvazione dell'accordo definisce anche l'automatica approvazione del piano attuativo e sostituisce il permesso di costruire per tutti o parte degli interventi previsti nello stesso, a condizione che ne sussistano i requisiti.

TAB.08	DOCUMENTI NECESSARI PER L'ACCORDO DI PROGRAMMA
	<p>1) Relazione per la determinazione delle spese e dei proventi conseguenti alla realizzazione di insediamenti produttivi da porre a carico o da erogare a favore dei comuni nel cui territorio non sono ubicati gli insediamenti.</p> <p>2) Bozza di accordo di programma per l'individuazione di aree destinate ad insediamenti produttivi e per la ripartizione dei relativi proventi e spese. Di seguito viene indicato lo schema tipo:</p> <p>PREMESSO CHE:</p> <p>A) La Provincia di Ancona (o chi delegato dalla Regione Marche) i comune di comuni di Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo ed il Comune di Osimo intendono perseguire, ai sensi degli artt. 14 e 15 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e degli artt. 23 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 l'obiettivo di una razionale distribuzione sul territorio di competenza degli insediamenti produttivi;</p> <p>B) L'area individuata nella allegata planimetria e ubicata nel territorio del Comune di Osimo è idonea alla ubicazione di insediamenti produttivi di rilevanza provinciale, e tale idoneità risulta dai seguenti atti e come indicato nelle espressioni di consenso dei Comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo.;</p> <p>C) su tale area il vigente P.R.G. del Comune di Osimo prevede la seguente destinazione</p> <p>D) l'art. 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, stabilisce che i Comuni possano esercitare in forma associata con altri enti locali le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, e che il Comune di Osimo (sede della suddetta area idonea agli insediamenti produttivi), la Provincia di Ancona (o chi delegato dalla Regione Marche) e i Comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo sono venuti nella determinazione di esercitare in forma associata dette funzioni in relazione all'area di cui alla lettera A), secondo il presente accordo di programma, ripartendo tra i Comuni interessati spese e proventi;</p> <p>E) l'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, e successive modificazioni ed integrazioni, stabilisce che per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più soggetti pubblici, possa essere promossa la conclusione di un accordo di programma, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità ed il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento, determinando anche le conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici;</p> <p>F) considerato che per la formazione e conclusione dell'accordo di programma, si è espressa la Provincia di Ancona con delibera n. del ed il Consiglio Comunale di Osimo con delibera n. del che ha approvato la Variante parziale al Prg "Variante parziale ATS 01 Aspìo", impegnandosi a seguire il seguente procedimento: <i>Indicare tutto il procedimento svolto</i>....</p> <p>Tra il Comune di Osimo, la Provincia di Ancona (o chi delegato dalla Regione Marche), rispettivamente nella persona del Sindaco e Presidente pro-tempore:</p> <p>SI STIPULA IL SEGUENTE ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI E PER GLI EFFETTI</p>

DI CUI ALL'ART. 27 DELLA LEGGE 142/1990 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI:

Art. 1 - Efficacia delle premesse

Le premesse alla presente convenzione sono confermate dal Comune di Osimo che si impegna per se ed eventualmente per i privati che hanno promosso l'accordo, la Provincia di Ancona o la Regione Marche o Ente delegato dalla Regione Marche e ne costituiscono parte integrante.

Art. 2 - Variante urbanistica alla destinazione dell'area

L'area individuata nella allegata planimetria e ubicata nel territorio del Comune di Osimo idonea alla ubicazione di insediamenti produttivi di rilevanza provinciale, attualmente destinata dal vigente P.R.G. a, con effetto di variante allo strumento urbanistico generale viene destinata ad area per insediamenti produttivi (di rilevanza provinciale) e contestualmente visti gli elaborati prodotti l'approvazione dell'accordo di programma determina automaticamente l'effetto di disciplina di dettaglio dello strumento urbanistico e visto che il progetto è composto dagli elaborati previsti dall'art. 34 della L.R. 34/92 l'approvazione dell'accordo definisce anche l'automatica approvazione del piano attuativo e/o viste gli elaborati facenti parte del progetto sostituisce il permesso di costruire per i seguenti interventi:

Art. 3 - Esercizio in forma associata delle funzioni amministrative

Ai sensi dell'art. 24 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, la provincia ed i Comuni di esercitano in forma associata le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, in relazione all'area di cui alla lettera A) delle premesse, secondo il presente accordo di programma, ripartendo tra i privati ed Comuni interessati spese e proventi.

Art. 4 - Criteri da seguire nell'utilizzazione edilizia

Il Comune di Osimo si obbliga ad osservare nella redazione dello strumento urbanistico esecutivo (se non già approvato con l'approvazione dell'accordo) e nell'utilizzazione edilizia dell'area, oltre alle prescrizioni generali e particolari del piano regolatore generale e del regolamento edilizio, le seguenti prescrizioni.....

Art. 5 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e disponibilità delle aree

Il Comune di Osimo si obbliga, in relazione alle prescrizioni del piano particolareggiato esecutivo a realizzare (in tutto o in parte, ponendo l'altra parte a carico dei singoli soggetti concessionari) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le infrastrutture e le opere per il loro allacciamento ai pubblici servizi. Le infrastrutture e le opere di allacciamento possono essere interne all'area di intervento, ma anche esterne, quando risultino funzionali e necessarie alla piena attrezzatura dell'area interessata all'insediamento produttivo.

Il suddetto Comune si obbliga a conseguire la disponibilità delle aree che non sono ancora interamente di sua proprietà e necessarie alla realizzazione degli interventi entro mesi [...] dalla intervenuta esecutività del presente accordo di programma.

Art. 6 - Termini di inizio dei lavori

Il Comune di Osimo si obbliga ad iniziare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e alle infrastrutture e alle opere per il loro allacciamento ai pubblici servizi, di sua competenza ai sensi dell'art. 5, comma 1, entro [...] mesi dalla data in cui acquista efficacia lo strumento urbanistico esecutivo per gli insediamenti produttivi.

I lavori di costruzione dei fabbricati possono avere inizio dopo l'ottenimento del relativo permesso di costruire (eliminare tale parte se con questo accordo è già condizione di rilascio di permesso di costruire) e comunque non prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Art. 7 - Termini di ultimazione delle opere

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione e di quelle relative alle infrastrutture e all'allacciamento ai pubblici servizi deve avvenire entro il termine di validità dello strumento urbanistico esecutivo. In caso di mancata esecuzione o di ritardo di dette opere non può essere rilasciata l'agibilità, fermo restando che possono essere dichiarate agibili le porzioni funzionali, purché opportunamente servite;

Qualora durante l'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopravvengano impedimenti dovuti a cause di forza maggiore o a fatti comunque estranei alla volontà del soggetto esecutore, l'amministrazione comunale può prorogare, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il termine di ultimazione dei lavori.

La Provincia di Ancona o la Regione Marche o Ente delegato dalla Regione Marche, anche su segnalazione dei Comuni di... si riservano, in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione, di dichiarare la decadenza del presente accordo di programma.

Art. 8 - Forme di consultazione tra gli enti locali. Collegio di vigilanza

La Provincia o la Regione Marche o Ente delegato dalla Regione Marche ed i Comuni partecipanti al presente accordo, su convocazione del Comune di Osimo provvedono periodicamente, con cadenza almeno annuale, a verificarne l'attuazione degli interventi ed eventuali problematiche.

In particolare, per quanto attiene alla vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e l'adozione di interventi sostitutivi è nominato un collegio presieduto da un rappresentante della Provincia di Ancona o della Regione Marche o da Ente delegato dalla Regione Marche e composto da un rappresentante nominato da ciascun Comune interessato.

All'insediamento ed alla convocazione del collegio, provvede il Presidente della Provincia di Ancona o il presidente della Regione Marche o dall'incaricato di Ente delegato dalla Regione Marche.

Per quanto riguarda, l'esecuzione degli impegni assunti con il presente accordo, ivi compresi quelli di ripartizione delle spese e dei proventi, il collegio può nominare un commissario ad acta, fissando un termine non superiore a sessanta giorni per l'esecuzione dell'incarico.

Art. 9 - Concorso dei Comuni alle spese per la realizzazione dell'insediamento produttivo

.... da verificare in sede di conferenza di Servizi in relazione degli impegni delle ditte private che hanno eventualmente promosso l'accordo

Art. 10 - Equo indennizzo a favore del Comune sede dell'insediamento produttivo

Al fine di porre il Comune di Osimo in grado di realizzare gli interventi di recupero e di valorizzazione ambientale conseguenti alla realizzazione dell'insediamento produttivo, gli enti partecipanti al presente accordo di programma consentono che detto Comune sugli importi di cui all'art. 11, detratte le spese di cui agli artt. 5, comma 1, e 9, prelevi entro il 31 gennaio di ogni anno una somma pari al *.... da verificare in sede di conferenza di Servizi in relazione degli impegni delle ditte private che hanno eventualmente promosso l'accordo* dell'importo totale dei contributi concessori relativi all'area produttiva riferiti all'anno precedente. Detta somma in ogni caso non può essere superiore alla somma necessaria a realizzare le opere di valorizzazione e recupero ambientale rese necessarie dalla presenza dell'insediamento produttivo.

<p>Art. 11 - Ripartizione dei proventi relativi all'insediamento produttivo</p> <p>Il Comune di Osimo si impegna a versare agli altri Comuni partecipanti al presente accordo di programma, entro il 31 marzo di ogni anno, una somma pari al del totale delle somme incassate nell'anno precedente, in relazione all'area per insediamenti produttivi, per effetto dei contributi di concessione, dell'I.C.I. e dei proventi tariffari.</p> <p>Detta somma è ripartita tra i Comuni partecipanti tenendo conto del concorso alle spese di cui all'art. 9 e tenendo altresì conto della popolazione residente e della estensione territoriale di detti Comuni, in base ai seguenti coefficienti I comuni che non hanno contribuito alla realizzazione degli interventi non vengono in ogni caso remunerati.</p> <p>L'entità dei proventi complessivi e della partecipazione dei singoli Comuni è verificata periodicamente in occasione delle consultazioni di cui all'art. 8, comma 1.</p> <p>Art. 12 -</p> <p>.....</p> <p>Art. 13 - Rinvio ad altre norme applicabili</p> <p>Per quanto non previsto espressamente dal presente accordo di programma, si fa rinvio all'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, e successive modificazioni ed integrazioni.</p>

Norma da aggiungere ad integrazione ed aggiunta dell'art. 46.01 della NTA:

Zona D1-1 località Aspigo attigua all'ATS 01

TAB.01	GRANDEZZE, INDICI E PARAMETRI URBANISTICO/EDILIZI		zona D1-1 art. 46.01 delle NTA
Superficie territoriale *	st	esistente	mq
Superficie F2-1	sf	196	mq
Superficie EI-8 _ zona nord contermina alla D1-1 _	sf	4.861	mq
Superficie EI-8 _ zona sudcontermina alla D1-1 _	sf	9.013	mq
Superficie Utile Lorda Zona D1-1 con esclusione dell'ambito di concentrazione edilizia	sul	esistente	mq/mq

Superficie Utile Lorda nell'ambito di concentrazione edilizia	sul	3000**	mq/mq
Altezza max	h max	10	ml
Distanza dal ciglio stradale residenziale	ds	7,50	ml
Distanza dai confini residenziale	dc	7,50	ml
<p>*Per St (su rilievo aereofotogrametrico) si intende tutta la superficie compresa all'interno del comparto e le aree pubbliche di cessione di cui al D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e successive modifiche.</p> <p>**La Sul, in aggiunta ai parametri di zona, nell'ambito di concentrazione edilizia è ammessa esclusivamente previa demolizione dell'immobile fronte strada statale per permettere l'allargamento dell'accesso ed una migliore visibilità sulla strada statale.</p>			
TAB.02		AREE PUBBLICHE	
Stabilite in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire			
Zone delle attrezzature verde di rispetto stradale parcheggi	F2-1	196	mq
Zone delle infrastrutture viabilità	Allargamento via chiusa incrocio S.S	Secondo progetto in area di proprietà	mq
Zone delle attrezzature e impianti			mq
totale aree pubbliche			mq
TAB.03	CATEGORIE D'USO AMMESSE		
	interventi pubblici come da NTA	interventi in area ad uso privato	
prevalente		F2-1 = <u>U4/22, U4/23, U4/24, U4/16, U4/17</u> D1-1 = come articolo 46.01	

		<u>U3/1, U3/2</u>
complementari		D1-1 = come articolo 46.01 <u>U4/2, U4/5, U4/7, U4/8, U4/10,</u> <u>U4/11, U4/12, U4/19, U5/1.</u>
prescrizioni		Le destinazioni d'uso complementari sono ammesse fino a un massimo complessivo del 40% per ogni singola unità produttiva ovvero come indicato nel regolamento per la disciplina delle destinazioni complementari approvato con atto di Consiglio Comunale n. 63 del 08/09/2011, salva la facoltà dell'Amministrazione di determinare, con apposito regolamento, in relazione alle mutate vocazioni locali, percentuali diverse. In caso di interventi di ristrutturazione degli edifici o in interventi localizzati sulle coperture dovranno essere installati impianti fotovoltaici o solari termici per tutta l'estensione massima possibile delle coperture.
TAB.04	MODALITA' D'ATTUAZIONE	
Intervento diretto.		
TAB.05	CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE (pubbliche/private)	
MO	- Manutenzione ordinaria	
MS	- Manutenzione straordinaria	
RC	- Restauro e Risanamento conservativo	
RE	- Ristrutturazione edilizia	
NC	- Nuova costruzione	
RU	- Ristrutturazione urbanistica	

TAB.06	PRESCRIZIONI SPECIALI
<p>Gb – Per le trasformazioni urbanistiche in relazione alla compatibilità geomorfologica dei suoli, vale quanto stabilito nelle “prescrizioni e note particolari” di cui all’art. 22 del N.T.A.</p> <p>Nei progetti di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione o di ristrutturazione andranno sempre previsti sistemi di risparmio energetico e di produzione di energia rinnovabile.</p> <p>AL SOGGETTO ATTUATORE DELLA REALIZZAZIONE DELL’IMMOBILE NELL’AMBITO DI CONCENTRAZIONE EDILIZIA COMPETE LA RIQUALIFICAZIONE DELLA ZONA F2-1 e DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione viabilità di accesso e dell’area adiacente la strada statale da definire in sede di progettazione definitiva ed esecutiva di concerto con l’Ente proprietario della strada; - realizzazione viabilità di collegamento con l’ATS 01 da localizzare tra l’ambito di concentrazione edilizia e la zona EI-8 come indicata in maniera propositiva nella tavola del PRG; - cessione gratuita delle aree pubbliche nella zona di allargamento stradale incrocio Via Chiusa - S.Statale; <p>Il soggetto attuatore della realizzazione dell’immobile nell’ambito di concentrazione edilizia si deve inoltre impegnare a rendere disponibili le zona EI-8 per la piantumazione di alberature, correlate alle compensazioni ambientali per la realizzazione della terza corsia autostradale.</p>	

La presente proposta di disciplina può essere meglio compresa attraverso la lettura combinata con gli elaborati grafici di progetto allegati alla presente relazione.

Quanto sopra indicato diverrà il quadro normativo della specifica zona di trasformazione, mantenendo inalterate le quantità edificatorie complessivamente disponibili, le superfici destinate alla realizzazione degli interventi, gli usi ammessi e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché le specifiche opere da realizzare per il conseguimento degli obiettivi prefissati in rapporto alla sostenibilità finanziaria dell’operazione senza modificare gli azionamenti e le grandezze, indici e parametri edilizi complessivi e quindi non modificando la richiesta di Standard Urbanistici nel rispetto del DM 1444/68 e della L.R. 34/92.

12. POLO TECNOLOGICO _ PRIMA NOTA INFORMATIVA

Il presente paragrafo vuole essere uno studio di fattibilità ed orientamento generale delle politiche in atto e non vuole avere alcun carattere propositivo di indirizzo per l’amministrazione, ma è

essenzialmente un documento nato dal confronto con gli uffici tecnici del comune di Osimo e di seguito ripreso:

Si configura quindi come “prima nota informativa” del sistema dei Poli Tecnologici (o più ampiamente dei Parchi Tecnologici) per fare il punto su come l’Amministrazione Comunale potrà intendere ed affrontare alcuni temi strettamente connessi al mondo economico, in una fase storica in cui l’elemento innovazione, rappresenta il punto di forza per lo sviluppo del produttivo.

Il risultato dovrebbe essere l’elaborazione di un “patto per l’innovazione e lo sviluppo del produttivo ad Osimo” perseguibile con un percorso strategico, attraverso un tavolo operativo di concertazione, che porti ad individuare le politiche industriali, i cambiamenti in atto, le azioni possibili e le scadenze precise degli interventi anche attraverso l’offerta di servizi tecnologici innovativi.

Premesse

Il problema della globalizzazione è come una forza di gravità, possiamo immaginare di combatterla, ma esiste e continuerà ad esistere, malgrado tutti gli sforzi che possiamo attuare per modificare la tendenza: il problema non è quello di combattere la liberalizzazione dei mercati, ma quello di attrezzarsi per valorizzare le opportunità e minimizzare i rischi.

Sappiano che essa può essere una chance per tutti i paesi, per la loro economia e per aumentare la qualità della vita delle loro popolazioni; siamo però consapevoli che essa può comportare anche delle fratture tra la dimensione locale e le competitività globali di una regione, da qui la necessità di valorizzare il rapporto tra il territorio ed i suoi prodotti e servizi.

La trasparenza sull’origine e sull’identità territoriale, accresce la fiducia di un prodotto e nel contempo promuove l’immagine di un paese; in questo contesto occorre essere innovativi ed avere la capacità di proporre prodotti e servizi ad alto valore aggiunto che, con il marchio regionale e locale, abbiano la loro precisa identità sui mercati.

Il tema del rapporto fra territorio locale e sfida globale è dunque di stretta attualità anche per la nostra realtà; sotto il cappello del “made in Italy”, ci sono infatti gli elementi di tradizione e innovazione che possono consentire all’imprenditoria di farsi valere sui mercati nazionali ed esteri.

La competitività e la riconoscibilità del nostro sistema produttivo sono poi favorite dalla presenza di due importanti settori trasversali dell’economia: una rinomata piazza finanziaria e un settore logistico nazionale e regionale che soddisfa le esigenze delle aziende attive.

Questo nuovo passo sarà possibile solamente con la fattiva collaborazione e il contributo di tutte le istituzioni nazionali, regionale e locali, le banche, la Camera di Commercio, l’Associazione degli

Industriali e dell'Artigianato, gli Istituti Universitari e di Ricerca, Associazioni Sindacali, uniti in una organizzazione di "nuova edizione".

L'intero sistema culturale, economico e produttivo, sono dunque inscindibili tra loro: l'uno non potrebbe escludere l'altro oppure imporsi senza perdere valore, fiducia rispetto al "marchio di origine".

Orientamento strategico e pianificazione dello sviluppo del territorio

Il fatto quindi che i territori si trovino tra loro in una competizione sempre più diretta e globale, insieme alla necessità di realizzare simultaneamente obiettivi sociali, ambientali e di sviluppo economico, sono due aspetti che pongono alle aree urbane la necessità di agire secondo uno "strategic thinking" interno. Questo pensiero strategico, orienta l'evoluzione strutturale dell'area e le scelte di medio e lungo termine degli attori che ne fanno parte; apporta quindi una nuova dimensione nella gestione pubblica di un'area geografica e supera il tradizionale approccio della pianificazione urbana.

La gestione del territorio è anche basata su un approccio "pluralista" in un duplice senso: da un lato occorre che siano presi in considerazione fattori e bisogni molto eterogenei tra loro; dall'altro, data la diversità di tali fattori e bisogni è praticamente impossibile ricondurre la gestione del territorio in uno schema unitario e stabile nel tempo.

La visione strategica e pluralista del territorio, deriva principalmente da due considerazioni generali che si applicano attualmente a tutti i livelli territoriali, dalla piccola città alla grande regione:

a) la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico non può essere assicurata soltanto attraverso l'utilizzazione dei tradizionali strumenti di intervento pubblico. Tali strumenti rimangono naturalmente necessari e centrali, ma richiedono anche un allargamento ad altre modalità di intervento, di origine privata o mista;

b) lo sviluppo di un territorio è il risultato del configurarsi di condizioni interne, relative alle componenti del territorio stesso e di condizioni esterne relative a sistemi che con il territorio possono interagire (in primo luogo, altri territori, altre autorità sovraterritoriali, imprese locali e non).

La gestione di un'area geografica richiede un orientamento che riesca, al tempo stesso, ad essere efficace rispetto a queste condizioni di diversa natura e ad essere flessibile rispetto ai cambiamenti.

Nella prospettiva proposta, occorre che il territorio generi al suo interno una visione, attraverso la quale, siano innanzi tutto stabili obiettivi di sviluppo percepiti e condivisi da una pluralità di soggetti; siano, in secondo luogo, immaginate le direttrici da seguire per raggiungere tali obiettivi.

Questa visione sottolinea la necessità di bilanciare ed integrare almeno tre direttrici di sviluppo: quella sociale, quella ambientale e quella economico-produttiva che costituiscono le componenti fondamentali dello sviluppo sostenibile e che può essere considerato il fulcro della missione di una grande città.

In linea generale, il pensiero strategico viene esplicitato in maniera formale attraverso la costruzione di un piano; questo dovrebbe cercare di descrivere analiticamente i contenuti delle diverse fasi attraverso cui raggiungere gli obiettivi individuati dalla visione strategica che in linea generale questi sono caratterizzati dai seguenti aspetti:

Individuazione dei problemi di sviluppo del territorio con valenza prioritaria;

Descrizione delle azioni per risolvere i problemi fondamentali;

Individuazione delle risorse necessarie per attuare il piano;

Definizione delle modalità di cooperazione tra pubblico e privato.

L'adozione di un modello di orientamento strategico e il conseguente tentativo di pianificazione dello sviluppo, esprimo al massimo grado, l'adozione del modello di gestione "imprenditoriale" di una città.

L'orientamento strategico, favorisce il raggiungimento di tre importanti risultati:

Riunire in una visione integrata i diversi fattori che caratterizzano un'area territoriale e ne determinano lo sviluppo;

Inserire l'area in questione in un ambiente territoriale, sociale ed economico più vasto, ponendolo in relazione con altri sistemi territoriali;

Considerare le azione di attori molto diversi tra loro e le sinergie che possono derivare dal coordinamento della loro attività sul territorio.

In questa prospettiva, la metodologia i "poli tecnologici", possono svolgere un'azione importante nel programma di sviluppo di un'area geografica per l'apporto che essi possono dare sia nel metodo sia nei contenuti.

I Poli Tecnologici

Senza rendere conto in maniera esaustiva, in questa fase, sull'ampio significato tecnico e dei contenuti dei Poli Tecnologici, si segnalano qui, quegli aspetti concettuali che più direttamente possono interessare per il loro utilizzo nell'ambito delle politiche di trasformazione urbana di un territorio legati al concetto di sviluppo sostenibile.

In particolare si possono considerare i seguenti elementi:

Sistema di attività per pianificare, promuovere e distribuire i prodotti o i servizi che siano in grado di soddisfare i bisogni dei clienti attuali o potenziali;

Raggruppare in un insieme di funzioni interdipendenti, le azioni finalizzate a soddisfare il raggiungimento degli obiettivi di medio e lungo termine delle imprese;

Promuovere azioni decisive di raccordo tra imprese e il loro ambiente di riferimento;

Favorire il flusso delle informazioni da e verso le imprese e attivare i collegamenti tra queste;

Promuovere e gestire le fonti finanziamento e di marketing.

Esaurita la fase di impianto e realizzazione delle tradizionali aree per insediamenti produttivi, i Poli Tecnologici rappresentano oggi, il punto di riferimento dell'eccellenza nelle azioni di sviluppo economico regionale.

Ai Poli Tecnologici o più ampiamente ai Parchi Tecnologici è affidato il compito di facilitare sul territorio la diffusione dell'innovazione e di favorire la creazione di imprese e attrarre nuovi investimenti a livello locale.

Le prime esperienze si sono concretizzate attorno agli anni novanta, soprattutto nell'Italia settentrionale ed in particolare nella Regione Piemonte, oggi modello di riferimento per molte altre realtà.

Per realizzare tali Poli Tecnologici, sono stati aggregati Know-how, risorse pubbliche e di soggetti privati; è stato così introdotto il modello di "Polo Tecnologico" come tipologia di intervento in grado di facilitare il passaggio dei risultati della ricerca all'industria, secondo l'esperienza di analoghe iniziative europee.

I Poli, oggi, stanno concretizzando le loro azioni di centri di organizzazione di servizi tecnologici e di "incubatori" di nuove imprenditorialità, in collaborazione con le università e centri di ricerca, sviluppando le loro attività in vari settori scientifici e tecnologici.

L'obiettivo è di rendere semplici e facili, per gli operatori, le procedure per l'insediamento nei vari settori operativi, anche con la necessaria costituzione di appositi organismi e società di intervento che si dovranno fare carico delle richieste degli imprenditori per reperire spazi e strutture pronte ad entrare in funzione.

La mission principale è quella di perseguire un comune obiettivo di sviluppo del territorio mediante:

La realizzazione di spazi ed opportunità di insediamento con più elevati standard qualitativi oggi richiesti dal mercato;

Riequilibrare il territorio e razionalizzare gli insediamenti produttivi;

Recuperare le aree e gli immobili dimessi.

Il contributo che può dare l'Ente istituzionale locale alla creazione di un Polo Tecnologico è quello di valutare una serie di condizioni atte a definire e promuovere politiche ed interventi a sostegno dello sviluppo e del potenziamento delle attività produttive sul territorio.

Esso dovrà svolgere anche azione di stimolo, collaborazione ed assistenza con adeguate professionalità e risorse per:

La stesura di provvedimenti e normative riguardanti la creazione di un Polo Tecnologico;

La definizione, il reperimento e l'utilizzo di risorse finanziarie nazionali e comunitarie, finalizzate all'attuazione degli interventi;

La ricerca, in relazione alle specifiche caratteristiche degli interventi, delle più opportune metodologie di co-finanziamento;

L'organizzazione di iniziative per la promozione degli interventi e per la localizzazione di imprese e la definizione ed attuazione del marketing territoriale.

Secondo le più recenti esperienze in campo nazionale, sono almeno sei le tipologie insediative offerte dai Poli Tecnologici che hanno avuto maggiore attuazione ai fini di un concreto sviluppo economico sociale:

Parchi scientifici e tecnologici

Poli integrati di sviluppo

Aree industriali attrezzate

Business Center

Piattaforme logistiche

Centri di servizi

Tra gli esempi e le azioni più significative si possono certamente citare quelle del Piemonte, (Biondustry Park Canadese, Environment Park, Parco Scientifico e Tecnologico della Valle Scrivia), della Sicilia (PIR " Reti per lo sviluppo locale" Polo Tecnologico per le energie innovative – Messina) e della Sardegna (Polaris – Consorzio 21)

I poli tecnologici e produttivi, si rivolgono a società nazionali ed europee, a piccole e medie imprese che intendono insediare attività di sviluppo in un territorio compreso all'interno di un circuito sociale ed economico/produttivo in grado di garantire sviluppo e sostenibilità del proprio prodotto nel tempo, affrontando le sfide del mondo globale.

Attraverso un progressiva espansione delle politiche di partecipazione e sviluppo, molti paesi e città che sino ad ora erano stati esclusi, attraverso la realizzazione di nuovi Poli (Parchi) Tecnologici si possono accedere a risorse e professionalità che possono creare le condizioni e le opportunità di partecipazione ed insediamento al sistema economico produttivo accettando la sfida globale in atto.

Il Know-how acquisito e i risultati raggiunti dalle società aderenti e con esse tutto il sistema di coordinamento e gestione, possono successivamente proporsi anche fuori dal mercato nazionale come partner esperto nella realizzazione di prodotti e tecnologie al servizio di paesi terzi.

Sulla base di questi presupposti, una amministrazione sempre attenta alle problematiche locali e attiva nella ricerca di soluzioni innovative e concrete, è possibile avviare un percorso politico-amministrativo finalizzato alla verifica delle reali possibilità per la costruzione di un progetto innovativo nel settore delle attività economico-produttive.

13. ANALISI DI COMPATIBILITA' - QUADRO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

La Coerenza della proposta di variante con gli strumenti di pianificazione territoriale e di settore e l'analisi degli strumenti di pianificazione territoriale, da quelli di livello regionale a quelli comunali, ha consentito la definizione di un approfondito quadro sinottico, come sopra indicato, relativo alle condizioni di sviluppo dell'area di progetto.

Il sito di progetto viene classificato nel PTC come Area "B" della Bassa Collina, anche se non caratterizzato dal paesaggio tipico della Collina Marchigiana ma in realtà è contermina alla zona industriale per cui lo stesso PTC prevede la possibile espansione della zona, tanto che questa proposta di variante non modifica né l'azonamento, né il tipo di destinazione d'uso e né il carico urbanistico e la norma è coerente con quanto già vigente, ma cerca di definire una procedura chiarificatrice dei meccanismi di attuazione delle previsioni insediative così come di indirizzo dello stesso PTC.

In tutto questo scenario la variante si pone come obiettivo quello di migliorare la viabilità sia in entrata che in uscita dalla zona dirottando su arterie meno congestionate il traffico indotto dalla zona e prevedendo opere di demolizione per migliorare la sicurezza in entrata dalla statale.

Il progetto del piano attuativo prima e dei progetti edilizi dovranno assumere notevole rilevanza nelle azioni di recupero degli elementi diffusi del paesaggio agrario dove riconoscibili prevedendo la trasformazione dell'area agricola monoculturale (ATS 01) in un paesaggio "rinaturalizzato" in modo ecologico a cui aspira il Polo Tecnologico. Si ritiene quindi la proposta compatibile con il quadro pianificatorio non modificando quanto indicato nel PRG Vigente anche per la prescrizione di natura geologica ed idrogeologica.

Sull'area, infine, non sussistono vincoli cogenti sovraordinati (di natura idraulica, idrogeologica, urbanistica, paesaggistica, naturalistica, archeologica, ecc.) tale da rendere incompatibile la proposta di variante nella zona (non viene modificata neanche l'estensione della zona urbanistica).

14. SOSTENIBILITA' ARCHITETTONICA AMBIENTALE – OPERE DI MITIGAZIONE, OTTEMPERANZA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DELLA LEGGE REGIONALE 17.06.2008, N.14 “NORME PER L’EDILIZIA SOSTENIBILE”

Si ritiene proporre un progetto globale di trasformazione dell’area tale da portare il nucleo di nuova costruzione indipendente dal punto di vista energetico realizzando un “Parco Energetico” integrato nelle strutture di copertura e tale da garantirne il totale fabbisogno energetico.

Dal punto di vista normativo si ritiene che la variante possa prendersi carico di promuovere opere di mitigazione che posano garantire la sostenibilità ambientale nel rapporto tra costruito e area agricola limitrofa.

Le azioni indicate in normativa circa il mantenere, implementare e riqualificare come nodo e connessione ambientale gli elementi lineari di vegetazione mista arboreo- arbustiva e rimboschire le aree EI-8 risultano opere di mitigazione necessarie.

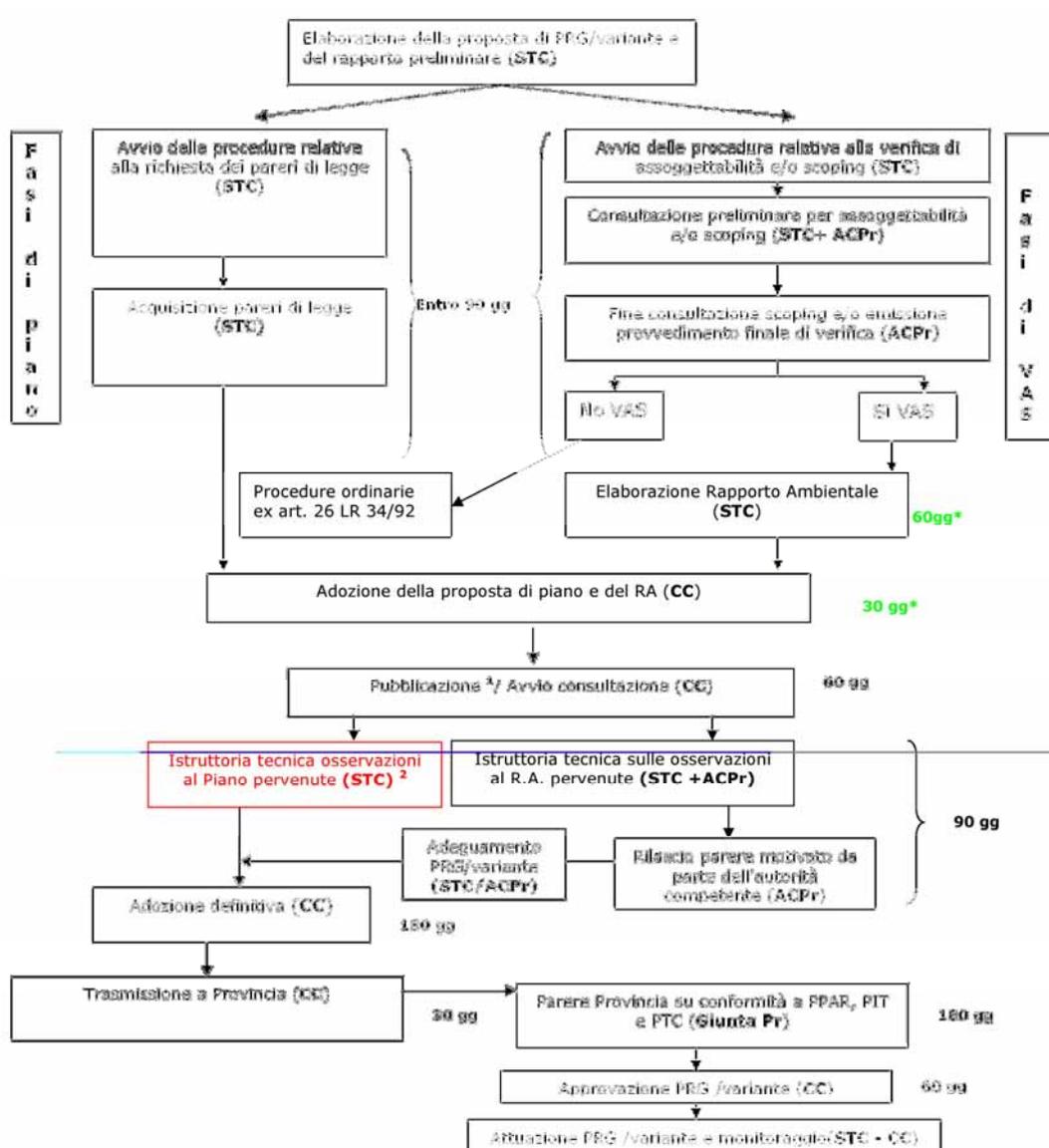
Per un maggiore controllo della trasformazione urbanistica individuata e confrontata con le considerazioni ambientali, si evidenzia che, la normativa puntuale del Piano attuativo dovrà contenere nelle linee principali le seguenti prescrizioni e norme particolari:

- Gli interventi edilizi dovranno essere ricondotti alla tipologia costruttiva riferita alla bio-edilizia;
- I relativi progetti architettonici dovranno considerare i rapporti tra architettura e paesaggio, tra struttura edilizia e contesto ambientale e dovranno dimostrare il miglioramento della qualità complessiva del luogo. L’inserimento di eventuali elementi non riferibili alla tradizione costruttiva e compositiva locale dovranno essere adeguatamente motivati e verificati rispetto agli esiti architettonici complessivi.
- i nuovi interventi dovranno adeguarsi, per quanto possibile, all’andamento morfologico dei versanti, riducendo al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti di terreno. Per le eventuali strutture di sostegno associate alle nuove costruzioni saranno da preferire soluzioni che prevedano il raccordo graduale tra l’andamento naturale del terreno ed i piani finiti delle corti e delle pertinenze degli edifici.
- Gli interventi di consolidamento dovranno privilegiare interventi e tecniche di ingegneria naturalistica, utilizzo di materiali a vista tipici della zona. Le opere fuori terra, in muratura o in riporti di terreno o in c.a, dovranno avere dimensioni compatibili con la morfologia preesistente del versante;
- sarà vietato lo sversamento diretto in acque superficiali e in subirrigazione di reflui di qualsiasi provenienza in assenza di adeguato trattamento preliminare. Tutte le opere in sotterraneo quali drenaggi profondi, scavi per opere civili superiori al primo piano interrato

entro il sedime del fabbricato dovranno essere supportate da studi idrogeologici che valutino la loro compatibilità con il regime idrogeologico; in caso di interferenza, dovranno essere previsti opportuni interventi di mitigazione.

- Dovranno essere prodotti specifici progetti a cura di tecnici specializzati per la progettazione dell'area verde che tenga conto almeno dei seguenti elementi: localizzazione dell'area, dati microclimatici, pedologia del suolo, utilizzo di specie autoctone, inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento prevedendo opere di mitigazione ed impianto di alberature capaci di compensare l'emissione di CO2 del nuovo intervento edilizio. Dovrà essere assicurato il soddisfacimento del fabbisogno idrico post operam anche attraverso la realizzazione di vasche di raccolta dell'acqua piovana.
- Dovranno essere utilizzate fonti di energia rinnovabile quali il fotovoltaico ed il solare termico; tali impianti sono da prevedere preferibilmente di tipo integrato e sulle coperture degli edifici ricercando, per quanto possibile, il migliore inserimento architettonico.
- Dovranno essere previste operazioni di riciclaggio e smaltimento rifiuti in maniera totalmente differenziata.
- Dovranno essere incentivati gli interventi capaci di determinare la certificazione energetica dell'edificio nel rispetto del "Protocollo Itaca".

15. PROCEDURE DI APPROVAZIONE – ADEMPIMENTI PREVISTI



estratto da linee guida Del. R.M. n. 1813/2010

La procedura di approvazione della variante dovrà seguire le modalità di cui all'art. 26 della legge regionale 34/92 così come modificata con legge regionale n. 19/2001.

16. RELAZIONE DI CHIARIMENTO RISPETTO ALLA DISCIPLINA DELLA VAS DI CUI AL D.LGS. 03.04.2006, N.152 "NORME IN MATERIA AMBIENTALE", COME MODIFICATO DAL DECRETO CORRETTIVO D.LGS. 16.01.2008, N.4

L'adempimento in questione per la presente variante dovrebbe concludersi con la dichiarazione del Responsabile del Procedimento attestante i motivi di esclusione (comma 4, art.6, D.Lgs 152/2006). Al fine della dichiarazione di non assoggettabilità a VAS è stata stilata la seguente scheda di sintesi:

SCHEMA DI SINTESI

da presentare all'Autorità Competente per gli adempimenti delle procedure di VAS, di cui al D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. ed alla L.R. 6/2007

QUADRO A: SINTESI DEL PIANO PROGRAMMA

1. DATI ESSENZIALI DEL PROCEDIMENTO:

Autorità Procedente:

Comune di Osimo

Proponente:

Comune di Osimo – ditta

Tipo di Piano o Programma (P/P):

Variante al P.R.G. che prevede modifiche alle NTA e variazioni ai confini delle zone omogenee di cui al D.I. 1444/1968 non nella superficie dell'area di intervento

Ubicazione:

Osimo, zona Aspigo – Uscita Ancona Sud

2. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI:

1. Il piano/programma o sua variante definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA) in base alla normativa vigente?

... SI

X... NO

Se SI specificare, in base alla L.R. 14.04.2004 n. 7, così come modificata dalla DGR 164 del 09/02/09:

a) l'opera è soggetta a Verifica di VIA in quanto ricade nell'Allegato (____) categoria (____) lettera (____) e pertanto è competente il seguente Ente:

- Regione
- Provincia

b) l'opera è soggetta a VIA in quanto ricade nell'Allegato (____) categoria (____) lettera (____) e pertanto è competente il seguente Ente:

- Regione
- Provincia

2. Il piano/programma o sua variante ricade in area SIC e/o ZPS, per la quale si ritiene necessaria una valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/97 e s.m.?

- ... SI
- X... NO

se SI, specificare il nome dell'area SIC e/o ZPS: (____)

3. Il piano/programma o sua variante ricade all'interno del perimetro di un Parco o Riserva Naturale istituita?

- ... SI
- X... NO

se SI, specificare il nome del Parco o della Riserva Naturale: (____)

4. Il piano/programma o sua variante è prossima a confini comunali, provinciali o regionali o, per la sua entità, può avere effetti significativi nei territori contermini?

- X... SI
- ... NO

se SI, specificare il nome del comune o della provincia o della regione interessata dagli effetti: quelli indicati dal PTC nel bacino A – Valli del Musone-Aspio (comuni di Osimo, Ancona, Camerano, Castelfidardo, Filottrano, Loreto, Numana, Offagna e Sirolo)

5. Il piano/programma o sua variante ricade in zona soggetta a vincoli di P.P.A.R. (AMBITI PROVVISORI DI TUTELA) o di P.R.G. adeguato al P.P.A.R. (AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA)?

- ... SI
- X... NO

se SI, specificare la tipologia del vincolo/i nonché l'eventuale esenzione opportunamente motivata:
(____)

6. L'intervento ricade in area distinta nel P.R.G. vigente: riferimento paragrafo "ANALISI
NORMATIVA URBANISTICA"

7. L'intervento è conforme al P.R.G. vigente?

... SI

X... NO

se NO, specificare la destinazione di zona urbanistica dell'area di intervento proposta in variante al
Piano vigente: riferimento paragrafo "PROGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA"

8. Il piano/programma o sua variante comprende zone vincolate ai sensi del Decreto legislativo
42/2004 e ss.mm.ii.?

... SI

X... NO

se SI, specificare la categoria del vincolo: (____)

9. Il piano/programma o sua variante interferisce con zone in dissesto e/o esondabili vincolate dal
P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico Regionale e Piano Straordinario di Bacino DCI 08.04.2008
n.47)?

... SI

X... NO

se SI, specificare la classe di pericolosità e di rischio della zona: (____)

10. Il piano/programma o sua variante è conforme al Piano Operativo di Gestione dei Rifiuti
Regionale e/o Provinciale (solo per gli interventi ricadenti nella disciplina vigente sullo
smaltimento dei rifiuti)?

X... SI

... NO

se NO, specificare se esistono fattori escludenti per la localizzazione dell'impianto: (____)

11. Il piano/programma o sua variante comprende gli ambiti di tutela di cui al D.Lgs152/06 e ss.mm.ii. relativamente all' attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano?

... SI

X... NO

12. Specificare le modalità di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche: presenza delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie. Da definire in sede di piano attuativo e/o progetti definitivi esecutivi.

13. Il piano/programma o sua variante ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e/o all'art. 11 della L.R. 6/2005?

... SI

X... NO

se SI, in riferimento all'art. 11 della L.R. 6/2005, specificare l'ubicazione e l'estensione del bosco, così come definito all'art. 2, comma 1 lettera e) della Legge Regionale, rispetto all'area interessata (anche se coperta solo da una parte della formazione boschiva): (____)

14. Nelle aree di previsione del piano/programma o sua variante sono presenti elementi vegetazionali appartenenti a specie ad alto fusto e/o formazioni vegetali monumentali e/o siepi?

... SI

X... NO nelle zone di trasformazione

se SI specificare il tipo di specie presente: (____)

15. Il piano/programma o sua variante ricade totalmente o parzialmente in aree appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato?

... SI

X... NO

se SI indicare per quale modifica del piano: (____)

16. Il piano/programma o sua variante comporta modifiche alla viabilità esistente?

... SI

X... NO

se SI specificare il tipo di strada interessata dalla modifica (statale, provinciale, comunale ecc...): (____)

17. Il piano/programma o sua variante ricade in area sottoposta ai seguenti ulteriori vincoli: (____)

3. RICHIESTA AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

Per quanto sopra illustrato, il sottoscritto (____), in Rappresentanza dell'Autorità Procedente,

RITIENE la pratica:

NON SOGGETTA a procedura di V.A.S. ai sensi dell'art. 6, com. 4 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto trattasi di piano/programma elencato nelle Linee Guida Regionali approvate con DAGR 1813 del 21/12/2010 al paragrafo 1.3, punto 8, lettera h.

RIMANE in attesa di un riscontro da parte dell'Autorità Competente, come previsto dalle Linee Guida Regionali al paragrafo 1.3.

17. ATTI AMMINISTRATIVI PREVISTI DALLA L.R. 5-8-1992 N. 34, OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI, RICHIESTA PARERI.

Al fine di produrre i tutti i documenti per la valutazione della variante alla Provincia di Ancona si farà riferimento alle seguenti normative e disposizioni varie:

- Circ. Min. LL.PP n.2495 del 07/07/54 - capo II par.3 (procedura) e capo IV art.3 (varianti)
- L.R.34/92 art.26 c.2 così come modificata dalla L.R.19/01;
- Delib. Reg. n.1287 ME/URB del 19/05/97
- Delib. Reg. n.1287 ME/URB del 19/05/97 (osservazioni e controdeduzioni)
- Delib. G.R. n.1287 ME/URB del 19/05/97 (pareri)

In particolare dovranno essere richiesti i pareri all'A.N.A.S. per le aree interessate da viabilità statale e società Autostrade.

- Rif.: Delib. G.R. n.1287 ME/URB del 19/05/97 Piano Adottato definitivamente dall'A.C.

Inoltre la variante andrà valutata rispetto alla conformità a normative di settore

Tra queste norme si citano ad esempio:

- Legge Regionale 4 ottobre 1999, n. 26 "Norme e indirizzi per il settore del commercio" e succ. mm. ed ii.;
- L.R. 24 luglio 2002, n. 10 "Misure urgenti in materia di risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso";
- L.R. 4 ottobre 2004, n. 18 "Norme relative al controllo del pericolo di incidenti rilevanti decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 sul rischio industriale attuazione della direttiva 96/82/CE".

- La LR 28/2001 "Norme per la tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico" .

I documenti inoltre dovranno contenere l' Attestazione di conformità del piano generale vigente rispetto al Catasto degli incendi boschivi di cui si è dotato il Comune; è verificato che la zona in questione non è stata interessata da incendio boschivo.

18. ELABORATI COSTITUTIVI

Oltre alla presente relazione generale illustrativa, la presente proposta di Trasformazione Urbanistica, è costituita dai seguenti elaborati:

00_	documentazione fotografica con individuazione punti di ripresa fotografica	
01_	inquadramento territoriale su rilievo aereofotogrametrico	<i>scala 1:10000</i>
02_	inquadramento territoriale su rilievo aereofotogrametrico	<i>scala 1:5000</i>
03_	inquadramento territoriale su rilievo aereofotogrametrico	<i>scala 1:2000</i>
04_	inquadramento su estratto mappa catastale	<i>scala 1:2000</i>
05_	Carta della viabilità principale	<i>scala 1:25000</i>
06_	individuazione su ortofoto	<i>scala senza</i>
07_	individuazione zona su PTC	<i>scala 1:10000</i>
08_	PRG vigente 2005	<i>scala 1:2000</i>
09_	PROPOSTA DI VARIANTE	<i>scala 1:2000</i>

Allegati:

A1_ Indagine Geologica per Variante Urbanistica per ampliamento area produttiva individuata con sigla D1-1 in località Aspigo a firma del Dott. Geol. Paolo Giacomelli con i seguenti allegati:

- Tav. 1 Stralcio PRG attuale
- Tav. 2 Stralcio PRG in variante
- Tav. 3 Carta geologica e geomorfologica
- Tav. 4 Carta delle pericolosità geologiche
- Tav. 5 Carta delle amplificazioni sismiche
- Tav. 6 Carta litologico tecnica
- Tav. 7 Carta della vocazionalità Urbanistica

allegato_ rilievo della zona scala 1:500