



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

Allegato B: area 2 adeguato

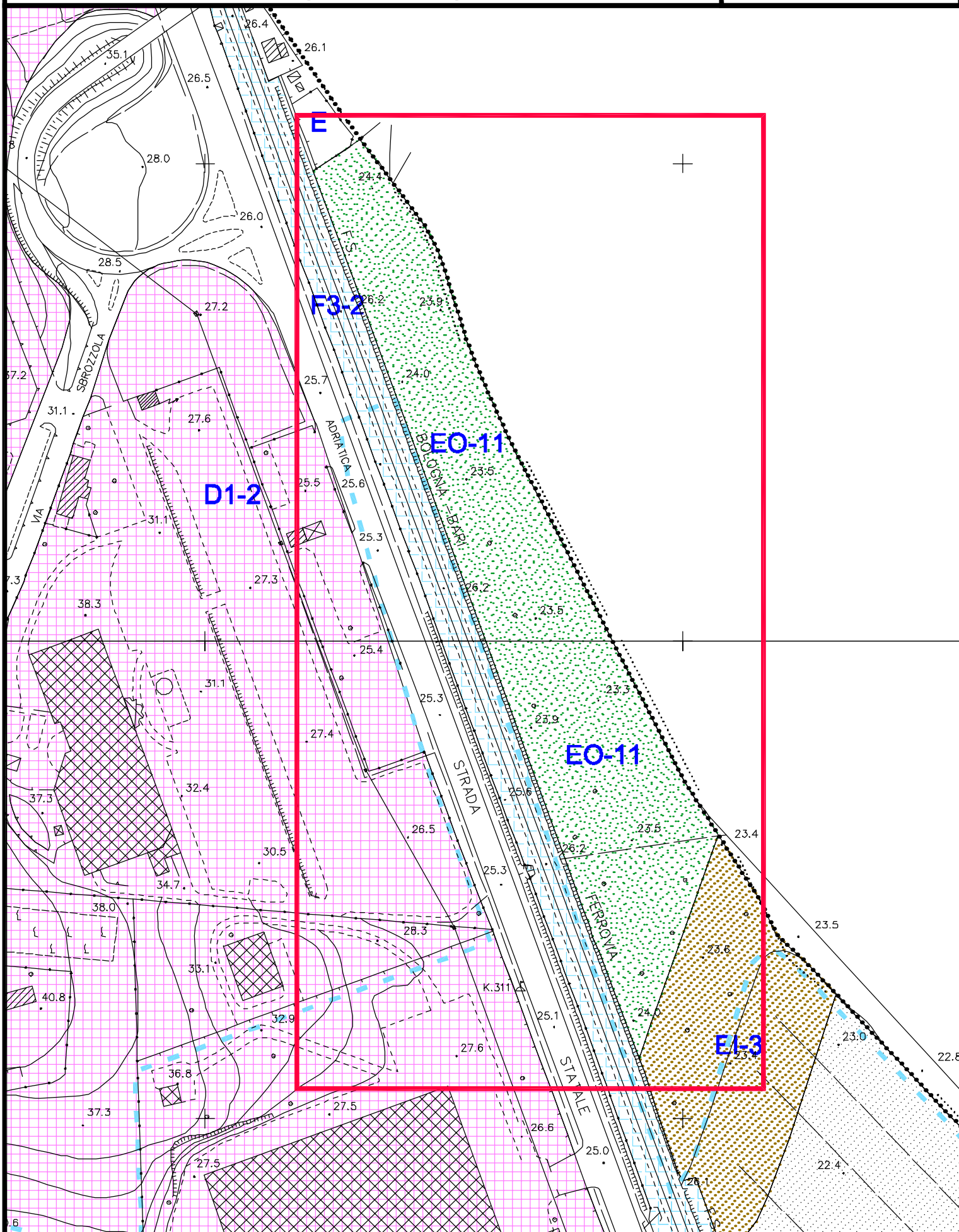
(tra la linea ferroviaria e il confine con il Comune di Camerano)

- Stralcio Piano Regolatore vigente
- Stralcio Piano Regolatore variante
- Estratto N.T.A. Prg vigenti
- Estratto N.T.A. Prg di variante
- Relazione tecnica

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Piano Regolatore vigente

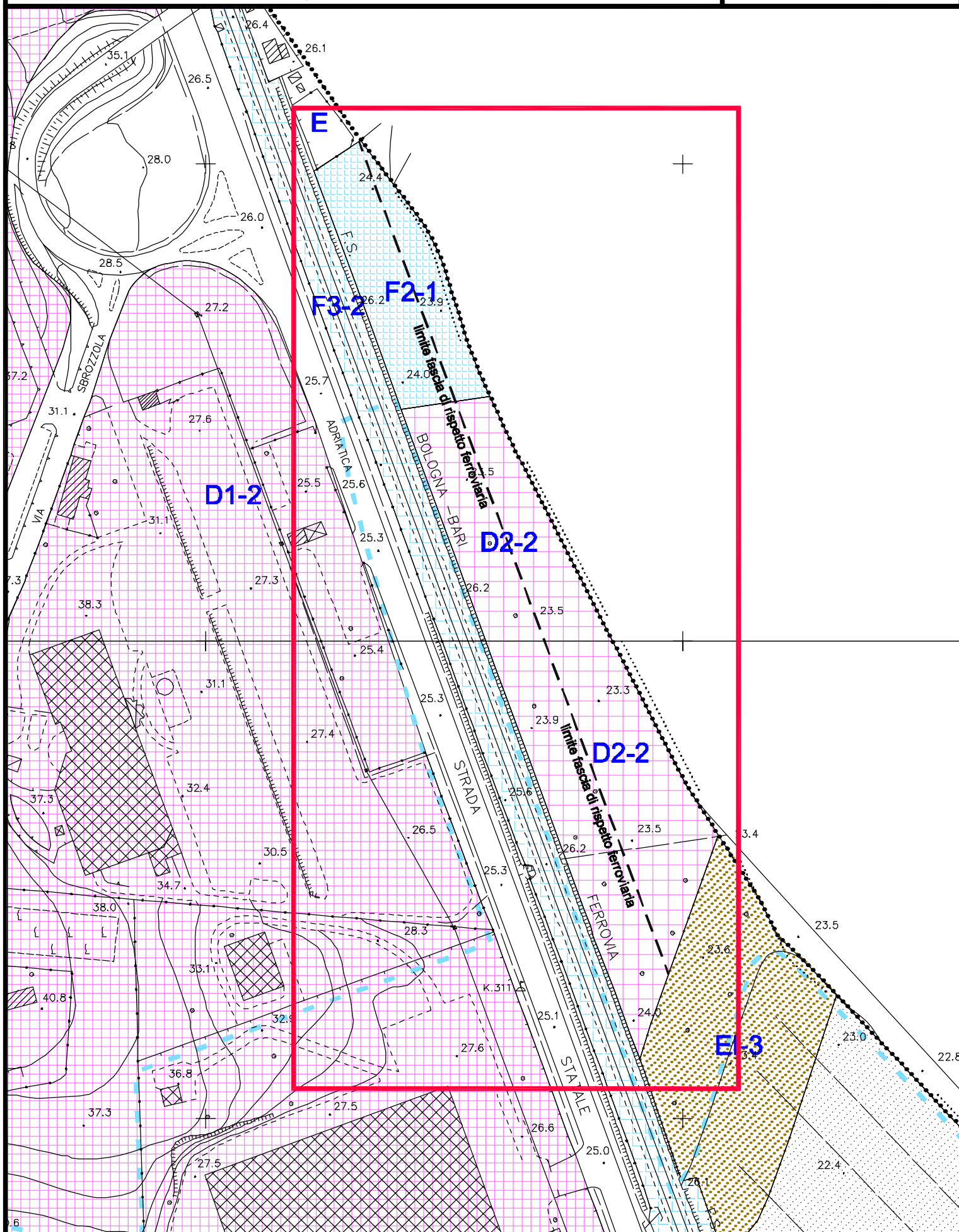
AREA 2



VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Piano Regolatore variante

AREA 2



VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione vigenti

AREA 2

Art. 25
EO-11 – Fascia della continuità naturalistica

funzione territoriale	La funzione attribuita a tali azzonamenti è quella di garantire continuità tra aree in cui gli insediamenti sono scarsi o assenti, al fine di salvaguardare le riserve di naturalità in termini di corridoi biologici
tipologia di tutela	orientata
categoria d'uso prevalente	Conservazione degli elementi caratterizzanti la funzione territoriale U2
categoria o destinazione d'uso complementari	U1/1 - U5/1- U5/2 Le destinazioni d'uso complementari debbono essere accertate, e dichiarate dal R.U.P., come compatibili con la funzione territoriale.
modalità d'attuazione	Diretta
categorie d'intervento sui manufatti esistenti	MO - Manutenzione ordinaria MS - Manutenzione straordinaria RC - Restauro e risanamento conservativo RE - Ristrutturazione edilizia NC - Nuova costruzione
grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	Parametri edificatori di cui alla L.R. 13/90 e ss.mm. E' altresì consentita la realizzazione di parcheeggi ad uso dei residenti, per una superficie utile SU max = 60,00 mq., altezza interna H int.= 2,40 ml.
Standards urbanistici	= = =
prescrizione e note particolari	Gli interventi consentiti debbono avere la valenza anche di garantire il recupero e ripristino della continuità naturalistica. Pertanto nell'attuare tali interventi, sono da escludere nuove occupazioni di suolo e deve essere assicurata la permeabilità della fauna e della vegetazione. Gli usi complementari U5/1 e U 5/2, possono essere realizzati esclusivamente sulle volumetrie ammesse da specifica normativa di zona

VARIANTI PUNTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Norme Tecniche di Attuazione variante

AREA 2

47.03 D2-2 – Prevalentemente commerciali di espansione

Categoria d'uso prevalente / funzione territoriale	U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/10, U4/11, U4/12, U5/1
Categoria o destinazioni d'uso complementari	U3/1, U3/2, U4/19 ⁽¹⁾ fino ad un max complessivo del 40% per ogni azzonamento ad attuazione indiretta.
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 NC - Nuova costruzione
Grandezze, indici e parametri urbanistico-edilizi	UT = 0,40 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 = 15% della superficie territoriale (St); Ip = 4 piante d'alto fusto ogni 400 m ² di superficie territoriale (St).
Prescrizioni e note particolari	⁽¹⁾ U4/19 limitatamente a strutture che erogano prestazioni di assistenza specialistica in regime ambulatoriale di cui alla L.R. 20/2000. 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. Sono inoltre ammessi, anche in edifici separati, con altezza max = 6,50 ml, alloggi collettivi destinati alla residenza temporanea dei propri dipendenti, dimensionati secondo quanto previsto dal D.M. 5/07/75; tali nuove superfici,, sono in aggiunta a quelle stabilite per la specifica destinazione di zona., Dovranno inoltre essere garantiti parcheggi indipendenti nella misura di un posto macchina per ogni addetto. L'Amministrazione Comunale, con apposito Regolamento, disciplinerà le modalità di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi. Per l'area a confine con il Comune di Camerano se ne prescrive l'attuazione subordinata ad un Accordo di Programma o Protocollo d'intesa con il Comune di Camerano, che dovrà prevedere la revisione dell'intero comparto edificabile costituito con le aree produttive di Camerano, nel rispetto delle reciproche disposizioni stabilite dai vigenti PRG. L'area ricadente all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, delimitata dal tratteggio, dovrà avere una funzione ambientale e infrastrutturale (fasce verdi antirumore, spazi alberati di sosta, distribuzione veicolare ombreggiata, etc.); inoltre per le aree a standard derivanti dall'attuazione della presente si prevede il mantenimento della proprietà privata con l'asservimento all'uso pubblico.

Art. 53**F2 – Zone delle attrezzature con bacino di utenza inferiore rispetto alle F1**

Parti dell'insediamento e delle attrezzature con bacino di utenza a scala di quartiere.

53.01 F2-1 – Parcheggi

Destinazioni d'uso:	U4/22, U4/23, U4/24
Modalità d'attuazione	diretta
Parametri aggiuntivi rispetto al R.E.C.	Ip = 40% dell'area
Prescrizioni e note particolari:	Devono essere piantumate essenze tipiche del luogo, inoltre è necessario prevedere una pavimentazione forata alla base che assicuri gli scambi idrico-gassosi tra terreno ed atmosfera e nel contempo eviti l'eccessivo costipamento ed anche l'introduzione, nelle zone destinate a parcheggio, di alcune siepi di altezza non eccessiva o dei gruppi di arbusti che rendano più gradevoli queste aree, o di altre soluzioni tecniche che garantiscano l'ombreggiamento delle auto parcheggiate e il loro mascheramento. <i>Per l'area a confine con il Comune di Camerano si prevede il mantenimento della proprietà privata con l'asservimento all'uso pubblico.</i>
Concorre al soddisfacimento degli standards di cui alle leggi nazionali e regionali (si/no):	si
Natura dell'area/attrezzatura, con finalità di soddisfacimento delle esigenze collettive (pubblica/privata):	pubblica/privata E' ammesso l'intervento del privato su area privata previa convenzione con il Comune.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

RELAZIONE TECNICA

La presente proposta di variante puntuale riguarda la trasformazione urbanistica di un'area, da agricola a industriale, posta tra la linea ferroviaria adriatica ed il confine comunale di Camerano, in prossimità della frazione Aspio terme.

Attualmente l'ambito d'intervento è classificato, parte zona "EI-3: Corsi d'acqua", di cui all'art. 16 delle N.T.A., e parte zona "EO-11: Fascia della continuità naturalistica", di cui all'art. 25 delle N.T.A.; il quadro normativo prevede per una porzione il riassetto come area "F2-1: Parcheggi", di cui all'art. 53.01 delle N.T.A., e la restante parte come area "D2-2: Nuovi insediamenti produttivi nel territorio urbano ed extraurbano, prevalentemente commerciali di espansione", di cui all'art. 47.03 delle N.T.A..

I principali parametri urbanistici proposti, che ricalcano le caratteristiche delle aree limitrofe, sono di seguito specificati:

- Superficie territoriale (D2-2)	=	12.582 mq
- Indice territoriale (U.T.)	=	0,40 mq/mq
- Altezza massima di progetto	=	12,00 ml
- S.U.L. max di progetto	=	5.033 mq
- Standard minimi	=	4.026 mq
- Superficie fondiaria (F2-1)	=	3.833 mq

Per quanto attiene specificamente il dimensionamento di Piano e la dotazione degli standard, si deve considerare che nel complesso sia la frazione di Osimo Stazione che quella dell'Aspio risultano avere già un rapporto superiore ai 21 mq ad abitante di aree per standard, e quindi anche se le aree di cessione individuate con la presente variante sono inferiori, rispetto ai minimi di legge, tale dotazione procapite resta ancora con un saldo positivo.

Bisogna altresì tenere presente che tali aree di cessione saranno ad esclusivo servizio della zona produttiva-commerciale di Camerano, anche in virtù del fatto che non vi è possibilità di accedervi da strade del Comune di Osimo: è per questo motivo che se ne prevede il mantenimento della proprietà privata con l'asservimento al pubblico uso.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

La Variante trova quindi la motivazione principale nell'ipotesi di un possibile completamento della zona produttiva-commerciale ricadente nel Comune di Camerano proprio con l'integrazione dell'area in questione, facente parte della stessa proprietà.



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO
SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA

Per giustificare tale scelta, sostenuta dall'Amministrazione Comunale, e motivare in modo esaustivo la decisione assunta, che secondo i rilievi del CPT presenta motivi di contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati, si rende necessario il seguente approfondimento, relativo alle variazioni delle destinazioni urbanistiche dell'area in esame, susseguitesi durante l'iter di Variante:

FASI DEL PROCEDIMENTO	DESTINAZIONE URBANISTICA
1. la procedura di Variante al P.R.G. è iniziata nell'ottobre 2010 con la Determina del Dirigente del Dipartimento del Territorio n°3/778 del 02.10.2010, con la quale c'è stata la formale <i>"Presa d'atto della proposta di variante al PRG vigente di un'area adiacente alla linea ferroviaria e a confine con il comune di Camerano, in località Aspigo sud"</i> , poi trasmessa alla Provincia di Ancona in qualità di Autorità Competente in materia di VAS con nota del 14.10.2010;	la zona è così classificata: in parte "E per attività agricole", in parte "EO-11 Fascia di continuità naturalistica" in parte "EI-3 dei corsi d'acqua";
2. nel frattempo, con delibere consiliari n°32 del 20.05.2010 di adozione e n°91 del 13.10.2010 di adozione definitiva, è stata avviata una <i>"Variante normativa al P.R.G., finalizzata a dare coordinamento ed uniformità alla normativa del P.R.G. vigente con quella del P.A.I., così come aggiornata con le misure di salvaguardia del P.S.2006"</i> , finalizzata all'inserimento degli interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE) e la Nuova Costruzione (NC), in aggiunta a quelli più limitativi previsti dai vigenti artt.16 e 21 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;	la zona è ancora classificata: in parte "E per attività agricole", in parte "EO-11 Fascia di continuità naturalistica" in parte "EI-3 dei corsi d'acqua";
3. in sede di approvazione in adeguamento al "Parere definitivo" di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n°416 del 15.11.2011, avvenuto con delibera consiliare n°89 del 09.12.2011 , dopo aver effettuato una ricognizione della esatta ed aggiornata perimetrazione del P.A.I. (dalla quale scaturisce il nuovo azzonamento EI-3*), è stato definitivamente determinato il confine tra la fascia della continuità naturalistica EO-11 e l'ambito di tutela dei corsi d'acqua EI-3, con una riduzione in termini di superficie di quest'ultimo in favore dell'altro;	la zona è ancora classificata: in parte "E per attività agricole", in parte "EO-11 Fascia di continuità naturalistica" in parte "EI-3 dei corsi d'acqua";



DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

SETTORE SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO SUB-SETTORE PIANIFICAZIONE E PIANI ATTUATIVI

4. negli elaborati grafici allegati alla delibera consiliare n°15 del 07.03.2012, con la quale è stata adottata la presente Variante, pertanto la planimetria del P.R.G. vigente riportata rappresenta la situazione aggiornata secondo la conclusione del procedimento di cui alla precedente delibera n°89 del 09.12.2011, e ciò trova conferma negli elaborati allegati alla delibera consiliare n°13 del 07.03.2012, di <i>“Presa d’atto Elaborati Gestionali del P.R.G. aggiornati secondo le modifiche di cui alle delibere consiliari n°89 del 09.12.2011 e n°5 del 25.01.2012”</i>	la zona è ancora classificata: in parte “E per attività agricole”, in parte “EO-11 Fascia di continuità naturalistica” in parte “EI-3 dei corsi d’acqua”;
--	--

Oltre a **questi provvedimenti**, nei rilievi del CPT sono citate altre Delibere di Consiglio Comunale che però non hanno apportato alcun tipo di modifica alla destinazione di zona, in quanto l’atto **n°53 del 03.08.2011** è un mero Atto di indirizzo per la *“Valorizzazione del territorio agricolo comunale di particolare interesse ambientale”*, mentre l’atto **n°40 del 13.06.2012** è una *“Interpretazione autentica dell’art.25 – Eo-11 Fascia della continuità naturalistica – delle NTA del vigente P.R.G. comunale”*, che non rivestono carattere di cogenza sulla specifica disciplina della zona in questione.

Da questa ricostruzione cronologica si è chiaramente dimostrato che la disciplina urbanistica dell’area in questione non ha subito modifiche sostanziali, tra la proposta di piano esaminato in fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ed il piano adottato, in quanto l’unica variazione è risultata essere la riduzione del grado di tutela, da integrale (EI-3 Corsi d’acqua) ad orientata (EO-11 Fascia della continuità naturalistica) della porzione proposta come D2-2 nella Variante stessa.

Nel merito della scelta di trasformare la fascia di continuità naturalistica in area edificabile e per attrezzature pubbliche - unico motivo reale di contrasto con la pianificazione sovraordinata in quanto l’area è esterna al P.A.I. e non è stato modificato l’ambito definitivo di tutela integrale dei corsi d’acqua derivante dal P.P.A.R. - , è stata fatta una valutazione complessiva della caratteristica “residuale” dell’area in argomento, per la quale, trovandosi interclusa dalla ferrovia da un lato e dalla zona industriale di Camerano dall’altro, non sussiste il contenuto essenziale di “continuità” fisica ed ambientale previsto negli indirizzi del PTC, pertanto la nuova previsione urbanistica rappresenta esclusivamente il completamento del tessuto urbanizzato esistente.