

COMUNE DI OSIMO
 PROVINCIA DI ANCONA

**PIANO DI RECUPERO URBANO PER LA TRASFORMAZIONE DI UN
 COMPENDIO RURALE IN RESIDENZIALE IN LOCALITA' CAMPOCAVALLO
 VARIAZIONE
 PER IL TRASFERIMENTO DELLA VOLUMETRIA DEGLI ANNESSI
 AGRICOLI AL LOTTO 1**

AGGIORNAMENTO MARZO 2015



Il presente elaborato è di proprietà della AUXIMA ENGINEERING S.r.l. Tutti i diritti sono riservati a termini di legge. Riproduzioni e pubblicazioni sono vietate.

TAVOLA	OGGETTO	DATA PROGETTO	
SCALA	RELAZIONE TECNICA	LAVORO	ARCHIVIO
PROGETTISTA		DATA VARIANTE	
DOTT. ING. MARCELLO SASSO		1	2
		3	4
VISTO	COMMITTENTE		
COLLABORATORE TECNICO	DISEGNATORE		

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

La presente relazione tecnica, come gli elaborati progettuali, aggiornano gli stessi inoltrati con richiesta del 27/02/2013, in conseguenze di alcune variazioni nel frattempo sopraggiunte e che interessano gli immobili oggetto della proposta di Variazione al Piano di Recupero Urbano per il trasferimento della volumetria di due annessi agricoli nel lotto indicato col numero 1 nella planimetria del piano per la realizzazione di un edificio residenziale, e per ottemperare alle richieste di integrazione dell'Ente del 25.06.2013 prot. 19634.

Successivamente con nota del 28/08/2013 prot. n. 25694 25694 il procedimento veniva sospeso in quanto, per gli effetti della sentenza 93/2013 Corte Costituzionale, sembrava che il piano attuativo fosse assoggettabile a procedura di VIA e conseguentemente anche di VAS; la variazione proposta in realtà prevede esclusivamente il trasferimento di una modesta volumetria di due annessi agricoli su lotto edificabile ma privo di volumetria, ricadenti all'interno del Piano di Recupero, senza la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione, già completamente realizzate e collaudate nel rispetto della convenzione urbanistica; a seguito di approfondimenti anche presso gli enti preposti alla valutazione degli eventuali procedimenti di VIA e di VAS, la proposta risulterebbe non assoggettabile ad alcuno dei procedimenti su indicati perchè:

1. la proposta non è configurabile come sviluppo o riassetto di area urbana nuova o in estensione o interna ad area urbana esistente, nè prevede la realizzazione di alcuna opera infrastrutturale e quindi neanche parcheggi ad uso pubblico, pertanto la variazione al piano di recupero non è assoggettabile alla disciplina della valutazione di impatto ambientale non rientrando nei casi di cui al punto 7.b dell'allegato B2 della L.R. Marche n.3 del 26.03.2012 e succ. mod. e integr.;

2. la proposta rientra tra i casi di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica per quanto previsto al punto 8 lettera k della D.G.R. Marche n. 1813 del 21/12/2013 recante l'aggiornamento delle linee guida per la v.a.s., non determinando incremento di carico urbanistico, non prevedendo il trasferimento di volumetria da o verso aree esterne al piano attuativo stesso e non contenendo opere soggette a procedura di valutazione di impatto ambientale; pertanto la variazione al piano di recupero non è assoggettabile alla disciplina della valutazione ambientale strategica;

Per questo motivo il procedimento può essere riavviato al fine di giungere alla definizione della proposta di variante.

Le variazioni che interessano gli immobili si riferiscono agli identificativi catastali per soprappiù aggiornamento e la titolarità degli stessi rimasta esclusivamente alla sig.ra Trillini Maria Luisa per successione causa morte del coniuge Casavecchia Giglio. Quanto indicato negli elaborati grafici con la dicitura "proprietà Casavecchia", ora è proprietà esclusiva Trillini Maria Luisa.

Gli immobili risultano ora identificati al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Osimo al Foglio 79 Mappali 510 (ex 392) e 511(ex 398) per quanto riguarda i fabbricati rurali, mentre è identificato al Catasto Terreni al Foglio 79 Mappale 444 il lotto oggetto di assegnazione della volumetria.

2. Stato legittimato

Il Piano di Recupero Urbano è stato approvato con Delibere di Consiglio Comunale n. 28 del 11/03/2005, n. 95 del 22/06/2005, n. 59 del 03/05/2006, n. 23 del 28/02/2007, n. 112 del 12/12/2007, Delibera di Giunta Comunale n. 17 del 15/01/2008, convenzione urbanistica con il Comune di Osimo con atto Notaio Scocciati Andrea rep. n. 19/258 del 24/01/2008. Successivamente il Piano è stato oggetto di una variante approvata con Delibere di Consiglio Comunale n. 92 del 13/10/2010 e n. 4 del 09/02/2011.

Le opere di urbanizzazione sono state eseguite come da progetto con Permesso di Costruire n. 228 del 21/11/2008 e successiva variante 129 del 30/07/2010 e S.C.I.A. n. 443 del 2010 prot. 30801 del 30/09/2010; le opere sono terminate e collaudate a fine 2011; il collaudo è approvato e le opere acquisite dal Comune di Osimo con Determina del Dirigente n. 03/162 del 23.02.2012.

3. Situazione attuale dei luoghi e degli immobili

L'area oggetto del piano di recupero risulta accessibile e fruibile da via Cagiata attraverso la nuova strada di accesso alla lottizzazione e composta da 7 lotti di cui il n. 1 senza volume e gli altri edificabili.

Fanno parte del Piano di Recupero anche alcuni edifici presenti nell'area che sono di proprietà ora della sig.ra Trillini Maria Luisa composti da l'edificio residenziale e due annessi agricoli. Il lotto in oggetto ora di proprietà Trillini, indicato negli elaborati grafici col numero 1, risulta adiacente alla strada di accesso alla lottizzazione e attualmente segue l'andamento della stessa.

I due annessi agricoli che si propongono di demolire sono edifici di un piano con struttura in muratura portante e copertura in eternit in condizioni trascurate e fatiscenti in quanto non più utilizzate per l'attività agricola e di ricovero mezzi utilizzati per l'allevamento polli esistente molto prima della lottizzazione. Risultano, quindi, non idonei al tessuto edilizio ora presente nella zona.

4. Proposta di variazione

La proposta di Variazione al Piano di Recupero Urbano si rende necessaria per la volontà della proprietà di demolire i due annessi agricoli e trasferirne la volumetria nel lotto n. 1. La volontà di demolizione risulta dalla necessità di smaltimento della copertura eternit, dall'assenza di utilizzo degli stessi e dal fatto che risultano non consoni agli altri edifici presenti e quelli che verranno costruiti nei lotti della lottizzazione: sono infatti trascurati e fatiscenti. Vista la necessità di riqualificazione di questa parte della lottizzazione con la demolizione dei due annessi si propone la delocalizzazione del volume nel lotto n.1 sempre di proprietà ora Trillini Maria Luisa.

Il nuovo edificio avrà una tipologia edilizia di "villetta" di 1 o 2 piani fuori terra più eventuale soffitta in parte abitabile e si prevede la possibilità di fare anche un eventuale piano interrato per garages con accesso dalla strada di lottizzazione.

Il fabbricato si prevede circa al centro del lotto con accesso pedonale dalla strada principale, a sud/ovest, a quota leggermente rialzata in modo tale da fare un piccolo muro di contenimento a valle del lotto, con opportuni raccordi della corte circostante l'edificio. L'accesso carrabile è previsto dalla strada pubblica lato est.

La demolizione dei due annessi agricoli dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità del nuovo edificio realizzato sul lotto 1.

5. Documentazione integrativa e/o precisazioni

In riferimento alle richieste di integrazione del 25.06.2013 prot. N. 19634 si produce o si precisa quanto segue.

- *Documentazione attestante la proprietà:* si allega documentazione catastale (allegato 1 - Fascicolo Catastale).
- *Relazione geologica-geotecnica:* il lotto oggetto ora di assegnazione di volumetria era già edificabile, inserito nel Piano di Recupero originario con una previsione di edificazione (poi rimossa) per il quale si era provveduto alla valutazione geologica e geotecnica nel suo insieme, quindi anche per il lotto di cui alla presente proposta di variazione.
- *Schema di convenzione:* non necessaria in assenza di opere di interesse pubblico, prevedendo per il nuovo piano attuativo la durata prevista per legge.
- *Norme tecniche di attuazione:* sono le medesime del Piano di Recupero originario, negli elaborati grafici tav. 04 e tav. 06 sono riportati parametri e tipologie edilizie rispettivamente del piano originario e della proposta di variazione
- *Sovrapposizione agli strumenti urbanistici:* nell'elaborato grafico tav. 06 è inserito stralcio della cartografia del vigente PRG con sovrapposta la perimetrazione del Piano di Recupero con indicati gli immobili oggetto della proposta di Variazione.
- *Prospetti e sezioni:* nell'elaborato grafico tav. 06 sono riportati gli schemi delle tipologie edilizie ammesse, analoghe al piano originario.
- *Sovrapposizione stato di fatto e di progetto:* nell'elaborato grafico tav. 06 è riportato il limite di ingombro del nuovo fabbricato, che definisce il distacco dai fabbricati, dai confini e dalla strada.
- *Spazi, attrezzature e infrastrutture a rete pubbliche:* per il lotto oggetto di assegnazione di volumetria, erano predisposti nel piano attuativo originario, e quindi realizzati, gli allacci a tutte le utenze acqua, luce, gas, telefono e fognatura; si allegano stralcio degli elaborati di progetto delle opere poi collaudate (allegato 2 - Reti pubbliche)

- *Clima acustico*: il lotto oggetto di assegnazione di volumetria è inserito all'interno di un comparto già urbanizzato, le valutazioni acustiche riguarderanno esclusivamente i requisiti passivi del nuovo edificio, da determinarsi in fase di progettazione esecutiva.
- *Contenimento energetico*: le valutazioni sul contenimento energetico riguarderanno esclusivamente i requisiti del nuovo edificio, da determinarsi in fase di progettazione esecutiva.
- *Tavola del verde*: è previsto esclusivamente il verde privato di pertinenza del nuovo edificio, da determinarsi in fase di progettazione esecutiva.
- *Rispetto normativa antisismica*: gli edifici precari verranno demoliti, il nuovo fabbricato sarà realizzato nel rispetto della normativa antisismica al momento vigente, da determinarsi in fase di progettazione esecutiva.
- *Parere Polizia Municipale*: sarà trasmesso appena ricevuto dal Comando.
- *Legittimità urbanistica stato dei luoghi*: lo scrivente **dichiara** la legittimità urbanistica dello stato attuale dei luoghi, verificata la conformità al Piano di Recupero approvato definitivamente con D.C.C. n. 112 del 12/12/2007, convenzionato con il Comune di Osimo con atto Notaio Scocciati Andrea rep. n. 19/258 del 24/01/2008, successiva variante approvata definitivamente D.C.C. n. 4 del 09/02/2011.

Osimo, lì 16 marzo 2015

Il tecnico progettista
DOTT. ING. MARCELLO SASSO

ALLEGATO 1

FASCICOLO CATASTALE





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2015 - Ora: 17.32.08 Fine
Visura n.: T274362 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2015

Dati della richiesta	Comune di OSIMO (Codice: G157)		
	Provincia di ANCONA		
Catasto Terreni	Foglio: 79 Particella: 444		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	79	444		-	SEMINATIVO 2	08 22		Dominicale Euro 5,09	Agrario Euro 4,88	FRAZIONAMENTO del 19/10/2007 n. 255922.1/2007 in atti dal 19/10/2007 (protocollo n. AN0255922)
Notifica				Partita						
Annotazioni										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRILLINI Maria Luisa nata a FIOTTRANO il 30/08/1949	TRMLLS49M70D597Z*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2014 n. 9993.1/2014 in atti dal 04/12/2014 (protocollo n. AN0168609) Registrazione: UU Sede: ANCONA Volume: 9990 n: 2254 del 03/12/2014 SUCESSIONE DI CASA VECCHIA GIGLIO			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2015 - Ora: 17.36.10 Fine
Visura n.: T276139 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2015

Dati della richiesta	Comune di OSIMO (Codice: G157)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 79 Particella: 510	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		79	510			D/10				Euro 183,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2014 n. 75093.1/2014 in atti dal 16/10/2014 (protocollo n. AN0145659) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA CAGIATA SNC piano: T;										
Notifica	effettuata con prot. n. AN0145697/2014 del 17/10/14										
Annotazioni					-	Partita		Mod.58		-	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRILLINI Maria Luisa nata a FIOTTRANO il 30/08/1949		TRLMLS49M70D597Z*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2014 n. 9994.1/2014 in atti dal 04/12/2014 (protocollo n. AN0168613) Registrazione: UU Sede: ANCONA Volume: 9990 n: 2254 del 03/12/2014 SUCCESIONE DI CASAVECCHIA GIGLIO			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/03/2015 - Ora: 17.37.38 Fine
Visura n.: T276780 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2015

Dati della richiesta	Comune di OSIMO (Codice: G157)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 79 Particella: 511	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		79	511				D/10			Euro 161,26	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2014 n. 75071.1/2014 in atti dal 16/10/2014 (protocollo n. AN0145637) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo	VIA CAGIATA SNC piano: T;										
Notifica	effettuata con prot. n. AN0145697/2014 del 17/10/14										
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRILLINI Maria Luisa nata a FILOTTRANO il 30/08/1949		TRLMLS49M70D597Z*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/07/2014 n. 9994.1/2014 in atti dal 04/12/2014 (protocollo n. AN0168613) Registrazione: UU Sede: ANCONA Volume: 9990 n: 2254 del 03/12/2014 SUCCESIONE DI CASAVECCHIA GIGLIO			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ALLEGATO 2

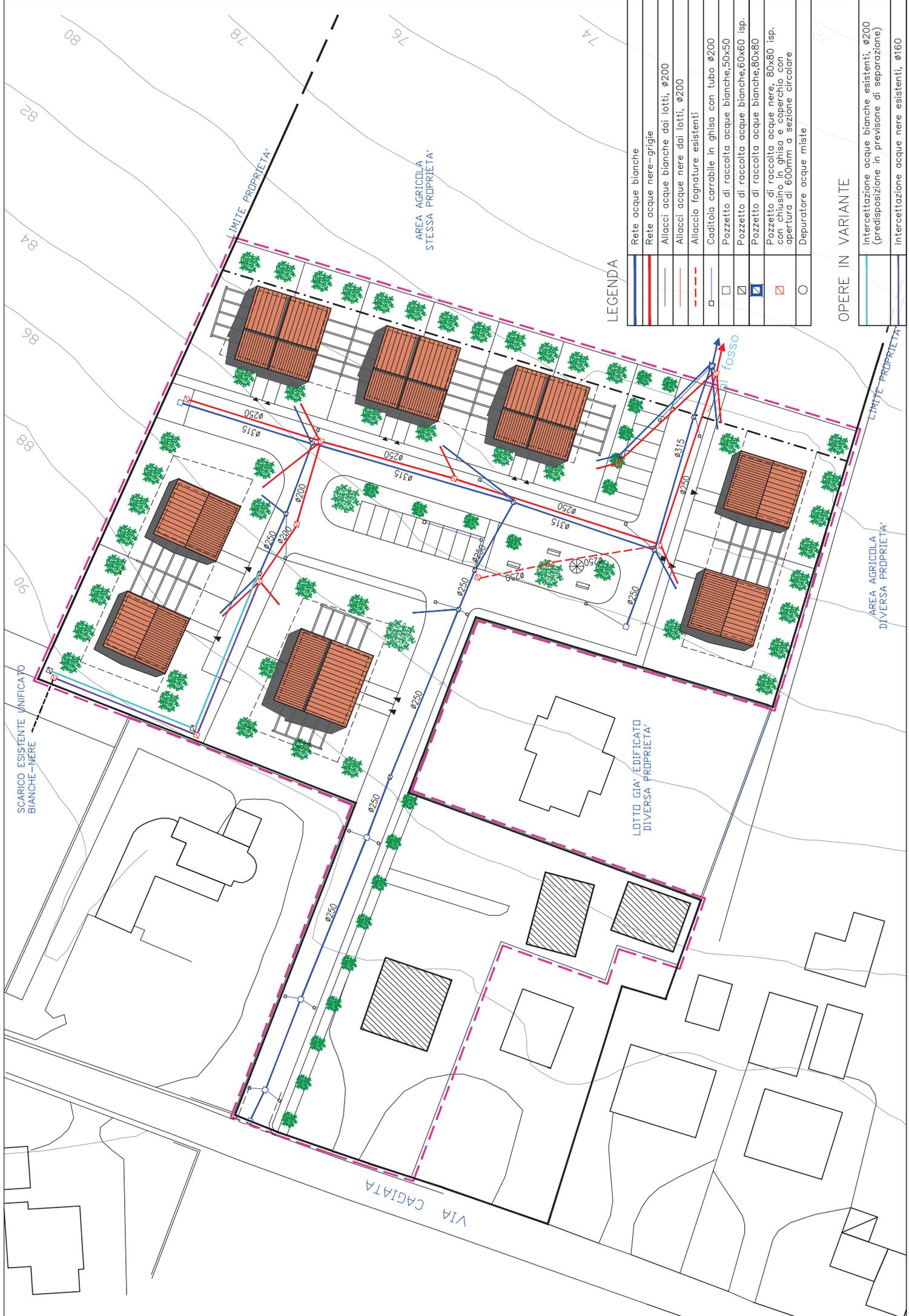
RETI PUBBLICHE

verso condotta esistente posta a
circa 500m. distanza Osimo Centro



LEGENDA

Rete Idrica	
	Condotta in PEAD De110 Pn25
	Condotta in PEAD De90 Pn16
	Punto di derivazione De40 Pn16
	Pozzetto con saracinesca Dn80
Rete Gas	
	Linea esistente
	Linea progetto 3"
	Punto di derivazione con tubazioni d'acciaio rivestite in polietilene
	Punto di derivazione
	Allaccio con rete di alimentazione



SCARICO ESISTENTE UNIFICATO
BIANCHE-NERE

VIA CAGIATA

LOTTO GIÀ EDIFICATO
DIVERSA PROPRIETÀ

AREA AGRICOLA
STESSA PROPRIETÀ

AREA AGRICOLA
DIVERSA PROPRIETÀ

LEGENDA

	Rete acque bianche
	Rete acque nere-grigie
	Allacci acque bianche dai lotti, Ø200
	Allacci acque nere dai lotti, Ø200
	Allaccio fognature esistenti
	Caditoia carrabile in ghisa con tubo Ø200
	Pozzetto di raccolta acque bianche, 50x50
	Pozzetto di raccolta acque bianche, 60x60 isp.
	Pozzetto di raccolta acque bianche, 80x80
	Pozzetto di raccolta acque nere, 80x80 isp. con chiusura in ghisa e coperchio con apertura di 600mm a sezione circolare
	Depuratore acque miste

OPERE IN VARIANTE

	Intercettazione acque bianche esistenti, Ø200 (predisposizione in previsione di separazione)
	Intercettazione acque nere esistenti, Ø160



LEGENDA

	Tubazione in pvc corrugato a doppia parete di colore blu ø125
	Tubazione in pvc corrugato a doppia parete di colore blu ø50
	Palo telecom esistente
	Tubo e cavo telecom esistente
	Pozzetto corrabile isp. 60x60 in cls pref.

AREA AGRICOLA DIVERSA PROPRIETA'

LOTTO GIA' EDIFICATO DIVERSA PROPRIETA'

AREA AGRICOLA STESSA PROPRIETA'

AREA AGRICOLA STESSA PROPRIETA'

VIA CAGIATA

LIMITE PROPRIETA'

LIMIT

80
82
84
86
88

78

76

74

72



LEGENDA

	Pozz. carr. 60x60
	Cassetta di derivazione di utenza
	Pozz. carr. 60x60
	Pozzetto di allaccio
	Rete Elettrica esistente
	Rete Illum. Pubblica esistente
	Tubazione rete elettrica costituita da n°3 tubi in polietilene corrugato Ø 90, doppia parete liscio internamente
	Tubo Ø 90 per allaccio singole unità imm.
	Tubazione rete III. Pubblica in polietilene doppio strato corrugato est., liscio inter. Ø 63
	Punto illuminazione pubbl. doppio del tipo "conico" testa-palo, Hft.=8m.
	Punto illuminazione pubbl. singolo del tipo "conico" testa-palo, Hft.=8m.