

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		SCHEDA N.
*Superficie territoriale		st	101.263	mq
TAB.01	Grandezze, Indici e Parametri urbanistico/edilizi			zone C
Indice di fabbricabilità territoriale	it			mq/mq
Superficie fondiaria	sf			mq
Superficie utile lorda di progetto	sul			mq
Volume max di progetto	v	9.000		mc
Altezza max di progetto	h max	7,00		ml.
Numero max piani fuori terra	n	2		
Distanza dal ciglio stradale	ds	non<5,00		ml.
Distanza dai confini	dc	1/2 hmax; non<5,00		ml.
Distacco dagli edifici	de	h max; non<10,00		ml.
*Per St (su rilievo aerofotogrammetrico) 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, ivi comprese le aree destinate a strada.				
TAB.01a	Grandezze, Indici e Parametri urbanistico/edilizi			zone D2-1
Superficie utile lorda**	sul	47.000		mq
Indice di utilizzazione territoriale	ut			mq\mq
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.
**La SUL e la volumetria esistente sono in aggiunta alla possibilità edificatoria indicata nella presente tabella.				
TAB.02	AREE PUBBLICHE			zone C
Stabilite in fase di piano attuativo				
viabilità				
Zone delle infrastrutture				mq
Standard urbanistici (D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e succ. mod.)				
V/120 = ab. X 21 mq		mq		
Zone delle attrezzature e impianti				mq
Zone delle attrezzature				mq
TAB.02a	STANDARD URBANISTICI			zone D
Standard urbanistici (D.M. 1444/68 e L.R. 34/92 e succ. mod.)				
20% St				mq
TAB.03	CATEGORIE D'USO AMMESSE			
	interventi pubblici come da NTA	interventi privati come da NTA		
prevalente		01=C residenziale U1/2 01=D2-1 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 puo' 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	MODALITA' DI ATTUAZIONE			
Intervento indiretto regolato da convenzione edilizia previa stipula accordo di programma. Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito è possibile intervento di tipo diretto e quanto indicato all'art. 37.01 delle NTA.				
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				
Scheda approvata con atto C.C. n°17 del 09/04/2014				

LOCALITA' ASPIO TERME

ATS

ATS 01	Ambito di Trasformazione strategica	SCHEDA N.
TAB.06	PRESCRIZIONI SPECIALI	01B
<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.23 delle N.T.A.</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione dovranno avere una forte caratterizzazione al contenimento ed alla produzione di energia rinnovabile.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>AL SOGGETTO ATTUATORE DELLA TRASFORMAZIONE COMPETE LA REALIZZAZIONE DELLE SEGUENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 standard urbanistici determinati nel rispetto del D.M. 1444/68, e della L.R. 34/92, o loro monetizzazione; 		LOCALITA' ASPIO TERME
TAB.06a	PRESCRIZIONI PARERE COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA (ex art.13 L.64/74)	
<ul style="list-style-type: none"> - tenuto conto dei livelli piezometrici sotterranei (anche di quelli a carattere stagionale) e delle possibili variabili geologiche e geotecniche, effettuare verifiche di stabilità del versante, rispondenti ai dettami della lettera G del D.M. 11/03/88, indirizzate altresì alla ricerca del fattore di sicurezza in condizioni dinamiche <i>post-operam</i>; - prevedere le necessarie opere di presidio strutturali e non strutturali, anche in funzione degli esiti delle verifiche di cui al precedente punto, finalizzate alla tutela delle opere di trasformazione urbanistica da eventuali riattivazioni dei dissesti e/o evoluzioni retrogressive di versante; - verificare preventivamente la corrispondenza tra previsioni di progetto e comportamento reale della falda idrica relativamente all'interferenza dei futuri piani interrati con i copri idrici sotterranei, nonché gli effetti dei possibili processi di consolidamento dei terreni interessati dall'opera e dal loro intorno, a lungo termine, derivanti dalle opere di drenaggio dei corpi idrici sotterranei, che potrebbero anche esporre le proprietà confinanti a fenomeni di cedimento differenziale; - le reti di smaltimento delle acque di regimazione superficiali e sotterranee, dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione; - la movimentazione terra (sbancamenti e riporti) e la modifica dei profili naturali del versante, andranno limitati il più possibile e comunque realizzati secondo criteri metodologici che tengano conto dei requisiti fisici e meccanici dei terreni interessati dai lavori e dalle opere, ed in generale dovranno essere precedute da opere di presidio strutturali adeguatamente dimensionate in funzione delle sollecitazioni attese; - oltre all'obbligatorio rispetto della vigente normativa in materia di tutela delle acque superficiali e sotterranee, per le zone urbanistiche in oggetto qualora vengano utilizzate per attività industriali, artigianali, o comunque diversamente denominate, andranno adottati i più opportuni accorgimenti atti ad impedire l'inquinamento, anche di tipo accidentale, dei corpi idrici recettori; - le relazioni geologiche a corredo dei progetti per le trasformazioni urbanistiche, indipendentemente dal tipo di destinazione d'uso previsto, dovranno contenere lo schema della circolazione idrica sotterranea anche se a carattere stagionale, nonché definire l'eventuale interferenza tra le possibili oscillazioni piezometriche e le eventuali strutture interrate, per gli opportuni correttivi alle modalità di intervento; - in applicazione dell'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPAR, negli ambiti con pendenze superiore al 30%, <i>"sono vietati interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti del terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno"</i>. 		
TAB.06b	PRESCRIZIONI PARERE COMPATIBILITA' IDRAULICA (art.10 L.R.22/11)	
<p style="text-align: center;"><u>Scheda approvata con atto C.C. n°17 del 09/04/2014</u></p>		ATS

ATS 01	Ambito di Trasformazione strategica	SCHEDA N.
TAB.07	ITER DI DEFINIZIONE ED APPROVAZIONE	01C
<p>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).</p> <p>Procedimento da seguire per l'attuazione dell'intervento:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>C) il Consiglio comunale, preso atto dei risultati della conferenza dei servizi, adotta il progetto di accordo di programma;</p> <p>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;</p> <p>E) entro la scadenza del termine di deposito chiunque vi abbia interesse può formulare osservazioni e proposte;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		LOCALITA' ASPIO TERME
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 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>(segue)</p>		ATS
Scheda approvata con atto C.C. n°17 del 09/04/2014		

segue TAB.08

DOCUMENTI NECESSARI PER L'ACCORDO DI PROGRAMMA

01D

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;

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. 17 del 09/04/2014 che ha approvato la Variante parziale al Prg "Variante parziale ATS 01 Aspigo", impegnandosi a seguire il seguente procedimento:

.... Indicare tutto il procedimento svolto...

Tra il Comune di Osimo, la Provincia di Ancona (o chi delegato dalla Regione Marche), rispettivamente nella persona del Sindaco e Presidente pro-tempore:

SI STIPULA IL SEGUENTE ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI E PER GLI EFFETTI 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 nell'allegata planimetria e ubicata nel territorio del Comune di Osimo idonea all'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 [...] dall'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.

(segue)

LOCALITÀ
ASPIO TERME

ATS

