

# COMUNE DI OSIMO

P.zza del Comune n.1 - 60027 - Osimo (AN)

OGGETTO:

**Piano di Recupero "Stabilimento Agrinova" Nuovo Borgo**  
Località S.Biagio - via Colle S.Biagio

ALLEGATO:

**C**

- Norme Tecniche di  
Attuazione

COMMITTENTE:

**Il Colle Immobiliare S.r.l**  
Amm. Unico Pergolesi Andrea  
Via Marco Polo n.80  
60027 - OSIMO - AN

SCALA:

VARIANTI:

Integrazione documentale 8-11-2011 pro 33112

DATA:

DICEMBRE 2011

PROGETTO:

**dott. arch. Andrea Carlini**  
Via di Jesi n.6 - 60030 - Santa Maria Nuova (AN)

**dott.arch. Fabio Tarabelli**  
via Brodolini n.4 - 60020 - Agugliano (AN)

**PIANO DI RECUPERO**  
**"STABILIMENTO AGRINOVA" NUOVO BORGO**  
**VIA COLLE SAN BIAGIO, 14 – OSIMO – (AN)**  
**NORME TECNICHE ATTUAZIONE**

**Art. 1 – Generalità**

Le presenti norme tecnico-urbanistiche valgono per l'attuazione del Piano di Recupero di un'area sita in via Colle San Biagio, redatto secondo le modalità fissate dal Titolo IV della Legge Regionale n.34 del 05.08.1992 e s.m.i.. Per quanto non previsto nel presente articolato si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente nonché alle disposizioni di Leggi e Decreti in materia.

**Art. 2 – Contenuto del Piano**

Il Piano di Recupero di cui le presenti norme sono parte integrante, riguarda l'area sita in Via Colle San Biagio, per la quale è stata richiesta in data 09/12/08 prot. 428223 dal Sig. Pergolesi Andrea in qualità di Amministratore Unico della Società "Il Colle Immobiliare S.r.l." una proposta di Piano di Recupero Urbano per la trasformazione dell'area e del complesso edilizio esistente, individuati catastalmente al foglio n.8 mapp. 493 del Comune di Osimo e accettata da parte dell'Amministrazione Comunale con D.C.C. n.21 del 25/03/2009. Sono elementi costitutivi del Piano di Recupero oltre alle presenti norme di attuazione, i seguenti elaborati:

*A - Tavole di analisi*

Tav.A.1 – Localizzazione (fotogrammetrico, catastale e ortofotocarta) - Scala 1:5000, 1:2000, 1:20000

Tav.A.2 – Estratto di PRG, PAI e PTC - Scala 1:2000, 1:10000, 1:10000

Tav.A.2.1 – Estratto di Carta delle classificazione Acustica, PAI e Vincoli operanti nel territorio - Scala 1:2000, 1:2000, 1:10000

Tav.A.2.2 – Viabilità principale e secondaria: Stato attuale e progetto - Scala 1:1000, 1:500, 1:200

Tav.A.2.3 – Rilievo topografico esteso alle aree limitrofe: Individuazione dei fabbricati, proprietà, strade e reti tecnologiche esistenti - Scala 1:500

Tav.A.3.1 – Rilievo fotografico

Tav.A.3.2 – Rilievo planoaltimetrico su base catastale - Scala 1:200, 1:500

Tav.A.3.3 – Rilievo stato attuale: Pianta piano terra e copertura - Scala 1:200

Tav.A.3.4 – Rilievo stato attuale: Prospetti e sezioni - Scala 1:200

Tav.A.3.5 – Rilievo stato attuale: Calcolo superfici e volumi – regolarità edilizia

*PU – Progetto urbanistico*

Tav.PU.1 - Zonizzazione, verifica standard pubblici e aree da cedere - Scala 1:200

Tav.PU.1.1 – Zonizzazione su base catastale con indicazione delle aree di uso pubblico e aree da cedere - Scala 1:400

Tav.PU.2 - Lotti edificabili, consistenza edilizia, ingombro massimo edifici, distanze dai confini e planivolumetrico - Scala 1:200

Tav.PU.3 - Tipologie edilizie - Scala 1:200

Tav.PU.4 – Verde pubblico e privato - Scala 1:200

*BO – Quartiere Bio*

Tav.BO.1 – Verifica della radiazione solare diretta - Scala 1:200

Tav.BO.2 – Venti prevalenti e interventi di mitigazione - Scala 1:200

Tav.BO.3 – Impianto di recupero acque piovane e irrigazione - Scala 1:200

Tav.BO.4 – Isola ecologica - Scala 1:200 1:20

*PO – Progetto delle opere di urbanizzazione*

Tav.PO.1 – Strada, parcheggi, marciapiede e verde pubblico - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.2 – Rete pubblica illuminazione - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.3 – Rete distribuzione acqua - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.4 – Rete distribuzione gas metano - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.5 – Rete distribuzione elettricità - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.6 – Rete distribuzione telefonica - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.7 – Rete fognaria acque nere - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.8 – Rete fognaria acque piovane - Scala 1:200 1:20

Tav.PO.9 – Condotta fognaria acque piovane e nere tratto da A e F - Scala 1:500

*AL - Allegati*

AL A – DCC: individuazione zona e immobili da assoggettare a Piano di Recupero urbano

AL B - Relazione tecnica illustrativa

AL C - Norme tecniche di attuazione

AL D – Estratto di mappa catastale e visure catastali

AL E - Computo metrico estimativo OO.UU

AL F - Elenco prezzi unitari OO.UU

AL G - Relazione geologica

AL H - Schema di convenzione

AL I – Disciplinare per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione

**Art. 3 – Valore normativo del Piano**

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- il perimetro delle aree indicate nella planimetria generale così come indicato nella Tav. PU.1 "Zonizzazione, verifica standard pubblici e aree da cedere" e Tav. PU.2 "Lotti edificabili, consistenza edilizia, ingombro massimo edifici, distanze dai confini e planivolumetrico";
- i dati quantitativi massimi contenuti nella relazione tecnica illustrativa;
- la tipologia architettonica che dovrà rispettare le caratteristiche degli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale locale;
- i materiali utilizzati dovranno essere ricondotti alle caratteristiche dei materiali utilizzati nella tradizione rurale; tra gli altri dovranno essere utilizzati infissi in legno naturale e tinteggiature esterne degli edifici con colori appartenenti alle "terre naturali",
- le piantumazioni esterne dovranno essere ricondotte alle specie autoctone del territorio osimano; le siepi direttamente confinanti con il territorio agricolo dovranno essere di tipo irregolare e caratterizzate da almeno tre essenze, dovranno comunque essere evitate siepi di tipo geometrico ad eccezione di quelle confinanti con la strada; il tutto secondo le disposizioni del vigente Regolamento del Verde Urbano Pubblico e Privato,
- le piantumazioni delle aree verdi di uso pubblico e all'interno del Lotto 1 sul lato nord, previste come intervento di mitigazione dei venti prevalenti invernali, come indicato nella Tav. BO.2 – Venti prevalenti e interventi di mitigazione;

- le pavimentazioni esterne dovranno essere tutte superficiali del tipo permeabile ad eccezione del marciapiede perimetrale delle abitazioni e lastricati a copertura delle autorimesse sottostanti per la salvaguardia della salubrità dell'abitazione stessa; per le sistemazioni a parcheggio saranno comunque da privilegiare pavimentazioni salva prato di tipo alveolare o comunque di tipo permeabile;
- per le sistemazioni esterne dovranno essere evitati sistemi di ritenuta terra in c.a., ma andranno privilegiate soluzioni di ingegneria naturalistica (mura a secco, muri verdi, terre armate, ecc);
- i progetti dei singoli edifici da sottoporre a regolare richiesta di Permesso di Costruire, al fine di incentivare la Certificazione Energetica degli edifici, l'utilizzo di fonti rinnovabili e i requisiti di risparmio e di qualità nell'edilizia, dovranno rispettare quanto previsto dal R.E.C. comunale e nel suo allegato C, nonché dalla normativa nazionale vigente.

Hanno valore normativo inoltre le indicazioni sul "Quartiere Bio" specificate nelle TAV.BO 1-2-3-4, in particolare:

- nel periodo invernale dovrà essere garantito l'irraggiamento solare diretto evitando ombre portate sugli edifici da altri edifici e da alberi (gli alberi posizionati per l'ombreggiamento estivo dovranno essere quindi del tipo caducifoglie); la condizione di irraggiamento andrà verificata alle ore 12 del 21 Dicembre (giorno in cui si verifica la condizione più sfavorevole di irraggiamento solare); nel periodo estivo le piantumazioni previste avranno lo scopo di mitigare l'irraggiamento solare;
- realizzazione delle piantumazioni delle aree verdi ad uso pubblico e delle aree verdi private previste per la mitigazione dei venti invernali;
- realizzazione dell'impianto di recupero delle acque piovane che verranno utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi di uso pubblico e le aiuole dei parcheggi; sono consigliati impianti di raccolta e accumulo delle acque meteoriche anche nei singoli lotti privati, al fine di irrigare i giardini ed eventualmente alimentare le cassette dei wc;
- realizzazione di un'isola ecologica opportunamente schermata, di facile e diretto accesso dalla strada e con pavimentazione impermeabile.

Hanno valore indicativo tutte le altre specificazioni.

#### **Art. 4 – Scheda progetto**

Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Volumetria Max	=	5.660,00 mc
Tipologia edilizia	=	a blocco o schiera
Destinazioni d'uso consentite	=	art.8 NTA (PRG vig): residenze, piccole attività artigianali e commerciali compatibili con la residenza, studi professionali e uffici.
Indice di permeabilità	=	Ps 50%
Indice di copertura	=	Ic 35 %
Altezza massima	=	m 7,50
Distacco dai confini	=	m 5,00
Distacco tra fabbricati	=	m 10,00
Distacco minimo dalle strade carrabili	=	m 6,00 + m 1,50 marciapiede (7,50 ciglio strada)
Distacco minimo dalla nuova strada carrabile	=	m 5,00

La forma e l'ingombro dei fabbricati riportati nella Tav. PU.2 "Lotti edificabili, consistenza edilizia, ingombro massimo edifici, distanze dai confini e planivolumetrico" hanno carattere indicativo e saranno definiti in fase di progettazione architettonica esecutiva per ogni singolo edificio.

Fermo restando il volume totale realizzabile, in fase di progettazione architettonica, il volume dei singoli lotti - fino ad un massimo del 10% - può essere trasferito tra i lotti nel rispetto delle tipologie edilizie e dei parametri urbanistico – edilizi; è inoltre possibile lo spostamento degli accessi carrabili e pedonali rispetto a quelli individuati negli elaborati grafici allegati: tutto ciò non costituirà variante al Piano e dovrà essere sottoposto al parere dei competenti Uffici Comunali (Ufficio Tecnico, Vigili Urbani,...).

#### Parcheggi privati

I parcheggi privati di pertinenza degli edifici dovranno rispettare la misura minima di 1,00 mq. ogni 10,00 mc. di volume (L.122/89).

### Parcheggi pubblici

Nelle tavole PU.1 e PO.1 sono riportati i parcheggi pubblici che dovranno essere piantumati con alberature in ragione di un albero ogni 25,00 mq. di superficie utile a parcheggio. Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tipiche della zona e concordate con l'U.T.C., nel rispetto Regolamento del Verde Urbano Pubblico e Privato (Tav. PU.4). Per evitare l'urto delle auto in fase di parcheggio con i fusti delle piante e il calpestio delle aiuole di pertinenza potranno essere utilizzati dei cordoli in cemento leggermente rialzati o delle bordature in legno/ metallo, che frenino l'auto senza danneggiarla.

### Percorsi pedonali e verde ad uso pubblico

I percorsi pedonali e il verde ad uso pubblico sono individuati nella Tav. PU.1 e nella Tav. PO.1. In fase di progetto esecutivo potranno essere apportate delle modifiche per migliorarne gli aspetti formali e funzionali. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali (larghezza minima m. 1,50), dovranno essere superficiali di tipo permeabile (a lastre di cls e ciottoli di fiume o in masselli di cls, autobloccanti o altro tipo di pavimentazione permeabile).

### **Art. 5 – Caratteristiche dei fabbricati e aree di pertinenza**

Gli edifici dovranno avere coperture a falde e si potranno realizzare dei piccoli terrazzi "a tasca" in copertura. I paramenti esterni dovranno essere in muratura a faccia vista di mattoni in laterizio, pietre naturali o artificiali, graniti ceramici e simili; le parti intonacate se realizzate, (ad eccezione di eventuali rifiniture tipo marcapiani, architravi, ecc.) non potranno superare il 50% della superficie dell'intero paramento murario; i parapetti di balconi e terrazze potranno essere realizzati in mattoncino a vista o con ringhiere metalliche. I canali di gronda e i discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere realizzati in rame. Gli infissi esterni dovranno avere elementi oscuranti a persiana o sportelloni e non avvolgibili. Le recinzioni lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento dovranno essere realizzate in rete metallica con cancelli di accesso in ferro di adeguate dimensioni.

Per la realizzazione delle barriere frangivento all'interno dei lotti nei lati nord e ovest si propone di utilizzare sia piante arbustive che piante arboree di 3° grandezza come meglio indicate nella Tav. BO.2. Per le loro caratteristiche funzionali devono essere piante preferibilmente piante sempreverdi sia arboree che arbustive.

Si consigliano le seguenti alberature:

- leccio (*Quercus ilex*);
- alloro (*Laurus nobilis*);
- carpino bianco (*Carpinus betulus* "Pyramidalis");
- corbezzolo (*Arbutus unedo*);

e i seguenti arbusti:

- oleandro (*Nerium oleander*);
- lentisco (*Pistacia lentiscus*);
- piracanta (*Pyracantha coccinea*);
- cotoneaster (*Cotoneaster lacteus*);

anche in questo caso per avere un miglior effetto schermante e visivo si consiglia di non creare una siepe mono specifica ma alternare le specie a gruppi di tre sia per gli alberi che per gli arbusti.

#### **Art. 6 – Tempi e modalità di realizzazione dello strumento urbanistico Attuativo**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere attuate contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle concessioni edilizie da rilasciarsi per i singoli lotti, in modo comunque da assicurare agli edifici ultimati ed alle attrezzature pubbliche la perfetta funzionalità dei servizi indispensabili (costruzione della rete stradale, costruzione degli spazi di sosta o di parcheggio, costruzione della rete di distribuzione dell'acqua potabile, costruzione della rete di fognatura e dell'impianto di depurazione, ove necessario, costruzione dell'impianto di pubblica illuminazione, costruzione della rete di distribuzione di energia elettrica e di cabine a servizio degli edifici ed impianti, ove necessarie).

Prima dell'inizio dei lavori di lottizzazione, la ditta lottizzante dovrà richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo la determinazione e la fissazione sul terreno degli allineamenti, delle quote di livello ed ogni chiarimento necessario per la perfetta realizzazione delle opere previste.

Ove nell'esecuzione degli scavi si incontrassero manufatti preesistenti per pubblici servizi, dovrà usarsi cautela per non danneggiarli e dovrà esserne data contemporanea comunicazione scritta al Comune per i provvedimenti del caso.

Tale comunicazione dovrà essere estesa anche alla Soprintendenza ai Beni Archeologici delle Marche, nel caso di rinvenimento di reperti di pregio artistico o storico o di opere o di oggetti di interesse archeologico o paleontologico.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione il richiedente si obbliga, per sé e per i suoi

eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto segue:

- eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla progettata trasformazione urbanistica-edilizia, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale;
- realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo, con oneri a carico del soggetto proponente, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- assumere il ruolo di stazione appaltante e rispettare quindi le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 32 comma 1 lett. g) e comma 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006;
- osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;
- far eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti, da parte di un soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa per i Lavori Pubblici.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati al Comune i nomi dell'Impresa costruttrice e del Direttore dei lavori. Eventuali sostituzioni o integrazioni degli stessi nel corso dei lavori dovranno essere immediatamente denunciati. L'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo dovrà essere tempestivamente informato dell'inizio dei lavori e del loro progressivo andamento.

Nessuna variante quantitativa e qualitativa, sia pur minima, potrà essere attuata se non sia stata autorizzata dal Comune, previa presentazione di regolare domanda e relativa documentazione.

All'Ufficio Tecnico Comunale - Settore LL.PP. - competerà il controllo dei lavori in corso d'opera e, pertanto, esso avrà diritto ad ogni assistenza e gratuita prestazione di mano

d'opera e mezzi per l'esecuzione di prove, saggi e quant'altro occorrente per l'accertamento della buona esecuzione dei lavori stessi.

### **Art. 7 – Disposizioni particolari**

Come indicato anche nella Relazione Geologica allegata al presente Piano, in ogni singolo lotto e nelle aree comuni dell'area sottoposta a Piano di Recupero dovrà essere prevista una percentuale minima di terreno permeabile che permetta l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo; si dovranno inoltre agevolare tutte le azioni volte ad incentivare la raccolta delle acque meteoriche, in apposite vasche o cisterne, da utilizzare per l'irrigazione di orti e giardini.

Le successive verifiche di dettaglio dovranno essere finalizzate alla determinazione delle caratteristiche dei terreni di fondazione. I progetti degli edifici dovranno essere adeguati alle situazioni riscontrate puntualmente.

In fase di progettazione esecutiva il Comune di Osimo dovrà acquisire gli studi di carattere geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14-01-1988 e s.m.i.

### **I progettisti**

Dott.arch. Andrea Carlini

Dott.arch. Fabio Tarabelli