

# MODIFICA PARZIALE DELLA LOTTIZZAZIONE "G. AGNELLI" - OSIMO STAZIONE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Stato di fatto

La lottizzazione "G.Agnelli" ad Osimo Stazione insiste su un'area complessiva di 208.000 m<sup>2</sup> circa, suddivisa in 34 lotti per netti m<sup>2</sup> 157.626, oltre a circa 37.822 m<sup>2</sup> di strade e parcheggi di uso pubblico<sup>1</sup> e m<sup>2</sup> 16.064 di verde, già ceduti al Comune di Osimo.

I documenti allegati illustrano lo stato di fatto e gli elementi di variante del Piano di Lottizzazione "G. Agnelli" in Osimo Stazione, approvato dal Consiglio Comunale di Osimo nella seduta del 20.10.2004.

Tale Piano è stato convenzionato con atto del Notaio Scoccianti di Osimo in data 13.06.2005, nel quale sono state definite le aree per verde e parcheggi pubblici che i proprietari si sono impegnati a cedere al Comune di Osimo.

Successivamente, in data 01.10.2008, con atto del Notaio Bortoluzzi di Ancona, sono state cedute al Comune di Osimo, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, altre aree da parte della Ditta Alce Costruzioni S.r.l. , che ha aderito al Piano di lottizzazione.

In data 12.09.2005 è stato costituito il Consorzio "G.Agnelli" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Infine, in data 14.12.2007 il Notaio Bortoluzzi ha stipulato l'atto per l'adesione al piano di lottizzazione della Ditta INTECH S.a.s. di Siniscalchi Sandro & C., senza cessione di nuove aree.

Complessivamente le aree cedute al Comune di Osimo negli atti citati sono illustrate nelle allegare tabelle, ripartite su base catastale per aree verdi (TAB.1 – Stato di fatto aree verdi), strade e parcheggi (TAB.2 – Stato di fatto strade, marciapiedi e parcheggi di lottizzazione; TAB. 3 – Calcolo delle superfici dei parcheggi).

Nella Tab. 1 si evidenziano le superfici inserite erroneamente cedute al Comune nell'atto di Convenzione del Notaio Scoccianti (n° 1603, allora di proprietà Petromilli, di m<sup>2</sup> 622 e n° 1676 di m<sup>2</sup> 19 che fa parte del lotto 25).

Il progetto delle opere di urbanizzazione approvato dal Consiglio Comunale è stato modificato ed integrato con le seguenti variazioni, non sostanziali, attraverso una D.I.A. in data 7.6.2008, prot. 19983, al Permesso di Costruire n° 307/2005 del 31.12.2005. Le integrazioni e modifiche, relative principalmente alle reti impiantistiche, derivano soprattutto da prescrizioni fatte in fase esecutiva dallo stesso Comune di Osimo e dalla ASTEA S.p.A..

Tra le principali modifiche migliorative si citano le seguenti:

1. *Inserimento di un nuovo collettore delle acque bianche della lottizzazione, per non sovraccaricare il nuovo scatolare 170x110 che sostituisce il tratto del Fosso della Chiave che attraversa l'area2 (Tav. IF/a-fin, IF/b-fin)<sup>2</sup>.*

---

<sup>1</sup> La suddivisione tra viabilità e parcheggi è stata misurata su base informatica, in quanto le planimetrie catastali non consentono diversa suddivisione.

2. *Inserimento della pista ciclabile lungo Via Agnelli richiesta dal Comune.*
3. *Modifica degli stalli di sosta e delle aiole per una migliore suddivisione degli spazi.*
4. *Aumento del numero (da 2 a 3) e modifica della posizione delle cabine elettriche, richieste dall'ASTEA S. p. A..*
5. *Spostamento di alcuni accessi ai lotti.*
6. *Modifica della distribuzione della illuminazione pubblica, con la creazione di aiole profonde m 5 per migliorare l'efficienza illuminotecnica sulle strade.*
7. *Modifiche ai tracciati ed alle sezioni delle reti FM elettriche MT/BT, acqua, metano, richieste dall'ASTEA S.p.A. (Tav. IE-fin; II-fin; IG-fin).*

Le opere realizzate dal Consorzio sono state collaudate positivamente:

- *in data 18.07.2008 le reti di distribuzione dell'acqua, del gas metano, delle canalizzazioni per l'energia elettrica e telefonica;*
- *in data 30.09.2008 le strade, i marciapiedi, i parcheggi, la pista ciclabile e la rete fognaria;*
- *in data 11.12.2008 i muretti di recinzione, l'impianto di illuminazione pubblica, le zone verdi e la segnaletica stradale.*

In tale data è stato emesso l'atto finale di collaudo da parte del collaudatore del Dott. Ing. Massimiliano Fratini.

Tutte le modifiche apportate nella Tav. A1-fin della DIA finale sono riportate nella Tav. 2 – Planimetria stato attuale. In particolare vengono indicate "come costruito" le geometrie delle strade (con l'inclusione della pista ciclabile), degli stalli di sosta, degli accessi ai lotti, delle posizioni delle cabine elettriche di trasformazione, dell'illuminazione pubblica, dello scatolare e delle linee fognarie. Sono stati anche aggiornati i capannoni nelle geometrie di massima esistenti.

### **Illustrazione delle modifiche proposte**

Nel 2010 il Consorzio "G. Agnelli" ha presentato una variante che prevedeva una rotatoria su Via di Camerano, oltre ad altre opere minori. Tale variante è stata adottata dal Consiglio Comunale, ma non è stata approvata definitivamente in quanto il Consorzio è stato nel frattempo sciolto e, con le nuove norme del Codice della Strada sulla viabilità su strade provinciali, non era attuabile la rotatoria proposta per la presenza di uscite da lotti esistenti.

**Con la presentazione della presente variante i soggetti proponenti rinunciano alla precedente variante 2010 adottata, che si ritiene superata.**

Le modifiche principali al Piano di Lottizzazione, apportate sulla base della Tav. 1- Planimetria catastale, riguardano:

1. *spazi destinati a viabilità ( strade, parcheggi, pista ciclabile, verde);*
2. *accessi ai lotti, che coinvolgono anche i parametri di destinazione di aree pubbliche, come viabilità, parcheggi e verde.*

---

<sup>2</sup> In merito le tavole consegnate con la DIA finale costituiscono una serie di elementi integrativi derivanti dalle richieste formulate dalla Provincia di Ancona (prot. n. 44964 del 23-05-2007), al fine di concludere il procedimento amministrativo avviato il 23-03-2007 prot.n. 26409 (riferimento pratica n. 3281/DEM).

La realizzazione delle opere, sia 1 che 2, sarà a cura dei privati come opere di urbanizzazione primaria, fermo restando la approvazione di carattere urbanistico e dei relativi progetti, secondo le modalità di realizzazione delle stesse previste nella convenzione tra i proponenti ed il Comune.

### **Interventi di competenza MAIT S.p.A.**

Con la **modifica 1** si propone di eliminare il tratto di ritorno della viabilità interna per consentire l'unione dei due lotti di proprietà MAIT. Il ritorno è affidato ad una rotatoria posta a fine della strada principale che consente, ad eventuali automezzi (leggeri e pesanti), l'inversione di marcia e lo smistamento sulle diverse direzioni, migliorando la sicurezza del traffico che si sviluppa lungo la strada interna ed esterna alla lottizzazione.

Tale modifica consente anche di non interferire con il progetto del nuovo fosso scolmatore verso il fiume Aspio, come previsto tra le misure di mitigazione proposte dal Comune di Osimo all'Autorità di Bacino della Regione Marche.

Si fa presente che il tratto di strada di cui si richiede la soppressione non è previsto dal P.R.G. vigente (agg.2018), in quanto l'eventuale nuova via di penetrazione alla lottizzazione da est è localizzata dal Piano lungo il Fosso della Chiave.

Inoltre la rotatoria prevista anticipa quanto è indicato nel PRG (vedi stralcio del PRG allegato) e, pertanto, la modifica proposta è perfettamente allineata con quanto previsto dalle norme urbanistiche comunali.

A maggior supporto, si sottolinea che nell'atto di convenzione del Notaio Scoccianti del giugno 2005 si dava atto che tra le opere di urbanizzazione non era considerata la realizzazione della strada di ritorno all'estremità est della lottizzazione; di tale fatto si è preso atto anche nella DIA finale dei lavori.

L'area sulla quale doveva insistere la strada sarà destinata a verde per la parte che rimarrà pubblica. Una porzione verrebbe accorpata al lotto 14.

Al netto delle aree compensate tra viabilità, verde e parcheggi risulta che la Ditta MAIT S.p.A., proprietaria dei due lotti, dovrà cedere le particelle 2018 (m<sup>2</sup> 493) e 2020 (m<sup>2</sup> 95) individuate a Catasto Terreni e le particelle 2022 (m<sup>2</sup> 132) e 2023 (m<sup>2</sup> 114) individuate a catasto Fabbricati, per complessivi m<sup>2</sup> 834.

Il Comune potrà cedere una parte della particella 1631 della viabilità di m<sup>2</sup> 1.412.

Pertanto la compensazione a favore del Comune di Osimo è una maggiore superficie di m<sup>2</sup> 578 (1412-834 m<sup>2</sup>) (vedi allegati).

### **Interventi di competenza GAIA Immobiliare S.r.l.**

La **modifica 2** riguarda la realizzazione di un nuovo passo carraio nel lotto 31, togliendo 65 mq di verde che diventeranno strada come illustrato nelle tabelle allegate e nella TAV.5.

Inoltre la variante adegua al Piano di Lottizzazione gli accessi ai lotti 3, 21, 24, 26; tale modifiche comportano perciò minori superfici di *parcheggi* che diventeranno zona *viabilità*.

Si fa presente che l'accesso al lotto 3 è già stato autorizzata con SCIA 2013/82 e l'accesso al lotto 24 è già stato autorizzato con SCIA prot. 14875 del 13/05/2016 e pratica 53/2016. Entrambi sono già stati eseguiti.

Complessivamente nella variante le aree verdi di proprietà comunale, dopo la variante, assommano a  $m^2$  16.192; le strade a  $m^2$  19.892; i parcheeggi di uso pubblico a  $m^2$  16.583, come illustrato nelle tabelle 4-5-6.

A seguito delle modifiche si mantiene pressoché inalterato con il vigente Piano il rapporto esistente tra aree edificabili e standard urbanistici (verde più parcheggi > del 20% delle aree edificabili).

I parametri riassuntivi ed i confronti tra stato di fatto e variante sono illustrati nella *Tab. 7 – Quadro riepilogativo*.

La variante è descritta graficamente nella Tavola 3 – Planimetria progetto.

La Tavola 4 – Tavole di raffronto - illustra le superfici modificate nelle destinazioni di zona tra stato attuale e variante: verde, parcheggi e strade (porzioni tolte o inserite).

La Tavola 5 - Progetto nuova rotatoria con allargamento pista ciclabile e la Tavola 6 – Progetto nuovo accesso carrabile lotto 31 - illustrano in maniera dettagliata le opere di urbanizzazione modificate (strade e verde). In dettaglio:

per quanto riguarda la **modifica 1** (Tav. 5): rotatoria sostitutiva e variazione delle aree verdi e stradali per l'accesso al lotto 21. Tale modifica comporta la realizzazione di una rotatoria a raso, l'allungamento della pista ciclabile, la f.po. di un nuovo corpo illuminante (vedi computo metrico estimativo allegato che riguarda le opere di competenza MAIT S.p.A.).

Per quanto riguarda la **modifica 2** (Tav. 6) : nuovo accesso carrabile al lotto 31 su area verde (vedi computo metrico estimativo allegato che riguarda le opere di competenza GAIA Immobiliare S.r.l.) .

Le definizioni dei rapporti tra Comune e proponenti (MAIT S.p.A. e GAIA Immobiliare S.r.l.) sono descritte nello schema di convenzione allegato.

In tale documento è anche previsto un articolo specifico che riguarda la cessione delle aree stradali ex Ferro Adriatica (ora MAIT) secondo i valori unitari previsti dal Comune e con le superfici indicative, da precisare in maniera precisa con apposito frazionamento.

## **Norme di attuazione**

Si considerano confermate le norme di attuazione che regolano la lottizzazione attuale che tendono all'obiettivo di realizzare un insediamento valido dal punto di vista architettonico e con le caratteristiche principali facilmente riscontrabili come unitarie, sia per quanto riguarda i materiali usati, che le tipologie edilizie e costruttive.

Si riassumono gli elementi più importanti.

### Accessi ai lotti

Gli ingressi ai lotti, evidenziati nelle planimetrie, sono indicativi e non vincolanti; comunque nuovi accessi dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### Sistemazione esterna

Il progetto degli edifici nei singoli lotti dovrà essere corredato da una planimetria in scala adeguata con l'indicazione della rete viaria interna, della sistemazione del terreno con le eventuali aree permeabili e le relative piantumazioni.

I contatori della corrente elettrica, del metano, dell'acqua, la presa antincendio UNI 70, la cassetta delle lettere dovranno essere previsti in un blocco unitario sul fronte stradale. Si fa riferimento al particolare della Tav. II fin., che illustra la tipologia dei contenitori dei contatori e gli accessi sul perimetro dei lotti.

#### Accorpamento o suddivisione lotti

Nel caso di accorpamento di più lotti o di suddivisione di un lotto, possibile senza che ciò comporti una variante al Piano di lottizzazione, occorrerà produrre un progetto unitario con l'indicazione degli eventuali stralci che si intendono realizzare, indicando nelle relazioni i motivi e le necessità aziendali della scelta progettuale.

#### Individuazione di massima delle superfici coperte

Nella variante piano, in aggiunta ai fabbricati esistenti, sono indicati in linea di massima le sagome dei capannoni, che rispettano l'indice di copertura. Tale previsione potrà essere modificata in sede di progettazione di ogni singolo lotto, sempre nel rispetto degli indici urbanistici e degli allineamenti obbligatori, senza che ciò comporti una variante al piano di lottizzazione.

#### Recinzioni

I muretti di recinzione saranno costituiti da elementi in c.a. di spessore cm 25, mantenendo l'altezza sul piano di campagna come gli esistenti.

Le sovrastanti recinzioni saranno in grigliato elettrofuso zincato a caldo di altezza pari a circa 1,50 m lungo la viabilità pubblica; saranno ammessi recinzioni in rete plasticata a maglia quadrata sorretta da paletti in ferro zincato fra le varie proprietà.

Un elemento aggiuntivo è relativo alle aree di sedime del relitto del Fosso della Chiave dismesso a seguito della deviazione delle acque pubbliche nel nuovo scatolare interno alla lottizzazione e realizzato come opera di urbanizzazione dai lottizzanti.

Le aree in oggetto, distinte ai n. 1591-1592-1593-1594-1595-1596, se acquisite e pagate dai proprietari frontisti dei lotti che ne sono interessati, potranno essere inserite all'interno delle aree dei lotti, costituendo indice per il calcolo della superficie edificabile, se autorizzato dal Comune di Osimo. In particolare:

- *il mappale 1591 di m<sup>2</sup> 94 sarà parte del lotto 19;*
- *il mappale 1592 di m<sup>2</sup> 210 sarà parte del lotto 20<sup>3</sup>;*
- *il mappale 1594 di m<sup>2</sup> 135 sarà parte del lotto 21.*

Il tecnico incaricato

Ing. Paolo Zoppi

---

<sup>3</sup> Detto mappale interessa zonizzazioni industriali e verde, per cui la Ditta proprietaria del lotto 20 dovrà accordarsi con il Comune in merito alla acquisizione del relitto in toto o in parte, eventualmente frazionando la particella.

**Allegati:**

- 5 tavole planimetriche

- 8 tabelle riassuntive indici

- 2 Computi metrici lavori rotatoria terminale ed area da modificare da verde a strada per apertura accesso carrabile lotto 31

- Schema convenzione