

“INSEDIAMENTO INDUSTRIALE ARISTON THERMO S.p.A. “
VARIANTE AL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
n. 217 del 18.010.2018

Comune di OSIMO (AN)
loc. Passatempo, via Cola

Relazione tecnico-illustrativa

Committente:

ARISTON THERMO spa

Progetto e D.L.:

Ing. Giorgio Giorgetti

Arch. Ilaria Marchesi

1. PREMESSA

La finalità di tale operazione è quella di ampliare la superficie edificabile dello stabilimento Ariston di Osimo. Ciò permetterà all'azienda di espandere l'attuale building trasformandolo nel polo principale per produzione di caldaie. Questo investimento avrà tutta una serie di ripercussioni positive di carattere economico e sociale sul territorio, implementando i posti di lavoro creando opportunità lavorative sia dirette che indirette.

Per poter attuare tale piano aziendale Ariston necessita di poter implementare il proprio stabilimento di almeno 30.000,00 mq tra zone da destinare alla produzione e magazzini.

Essendo la propria potenzialità edificatoria insufficiente l'azienda ha cercato ed individuato nel lotto di terreno Finsei ad essa adiacente la soluzione ideale per poterlo realizzare, fondendo le due proprietà e sommando le potenzialità edificatorie dei singoli lotti.

Ad oggi, essendo il lotto Finsei ancora privo di strumento attuativo, nel rispetto del PRG vigente si rende necessaria una variante al piano di lottizzazione approvato in data 18.10.2018 dalla giunta comunale con atto n.217 che permetta di inserire le particelle individuate al catasto terreni di Osimo al foglio 73 numero 156,161,162,235,236,238,240 nel piano e consenta di fonderle con quello già individuato come "lotto unico" di proprietà Ariston.

Il progetto in oggetto ha già avuto una prima valutazione in merito all'esclusione da VAS in ottemperanza alle quali è stata verificata la compatibilità idraulica dell'intervento, invece per quanto riguarda la verifica dell'invarianza idraulica ci si riserva di approfondire tale aspetto in fase di stesura definitiva del progetto di variante al piano di lottizzazione, ma già il progetto del 2018 era conforme all'art. 10 della L.R. 23 novembre 2011 n° 22.

Poiché l'area in oggetto insiste su una superficie sub-pianeggiante, dove si rileva la presenza di sedimenti alluvionali a tessitura medio grossolana da mediamente permeabili a impermeabili, il sistema di laminazione considerato più idoneo potrebbe essere quello costituito da un canale di infiltrazione da realizzare al margine del lato sud-orientale del lotto da dimensionare in base al volume complessivo di acqua da laminare.

In abito comunale:

- Le NTA del PRG che per le aree D2.1 per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi nel territorio urbano ed extraurbano all'art. 47.02 prevede degli standard ecologici:

INDICE DI PERMEABILITÀ $P_s = 15\%$ della superficie territoriale (St);

INDICE DI PIANTUMAZIONE $I_p = 4$ piante d'alto fusto ogni 400 m² di superficie territoriale (St).

Per ottemperare anche a tali norme comunali alcune aree marginali non verranno asfaltate e lasciate a verde privato dove collocare in numero adeguato le piante ad alto fusto e le aree destinate a parcheggi ancora non realizzati saranno rese permeabili mediante l'inserimento di pavimentazione a masselli autobloccanti in cls in parte forati ed in parte chiusi.

a- Nuova lottizzazione D1 Zone Industriali art.38 N.T.A.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area interessata dal presente piano particolareggiato è ubicata lungo via Cola in località Passatempo di Osimo dove si trova lo stabilimento dell' "Ariston s.p.a.", ha una superficie complessiva di mq 198.000,00 circa e si colloca a Sud del capoluogo lungo via Cola poco dopo l'incrocio con la strada provinciale di Montoro, sulla destra percorrendo la via suddetta verso la frazione Passatempo.

Nel suo complesso la zona risulta pianeggiante con pendenze rilevabili solo strumentalmente. Essa è servita su un lato, in quanto vi confina, dalla strada comunale suddetta.

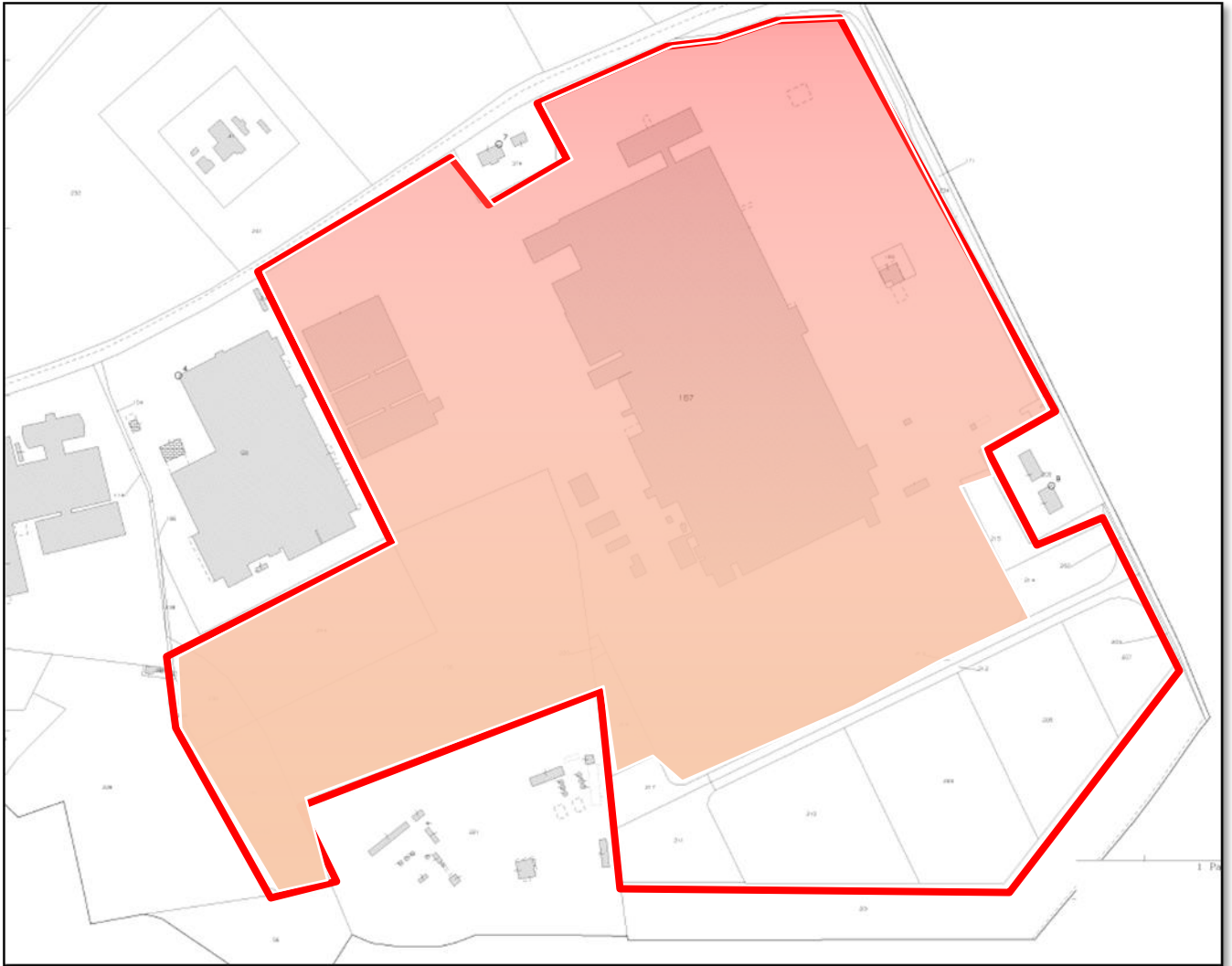




La variante prevede l'inserimento nel piano di lottizzazione approvato di un lotto adiacente con medesima destinazione urbanistica attualmente di proprietà della società Finsei s.r.l. contraddistinto al catasto terreni con foglio 73 particelle 156,161,162,235,236,238,244.

Tale area risulta ancora priva di strumento attuativo.

Nel progetto tale area verrà accorpata a quello già individuato come "lotto unico" di proprietà dell'Ariston spa (l'attuale particella 167 foglio 73) perché è volontà della stessa acquisirla al fine di poter procedere con un piano di sviluppo aziendale.



CATASTALE FOGLIO 73
PARTICELLE OGGETTO D'INTERVENTO

2. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL PROGETTO APPROVATO NEL 2007

Nel 2007 è stato presentato un progetto di lottizzazione lungo via Cola in località Passatempo di Osimo adiacente all'attuale lottizzazione denominata "Merloni Termosanitari S.p.A." approvata con convenzione 1092 del 27.01.1995, dove attualmente sorge il sito produttivo di Ariton Thermo S.p.A..

Il progetto di lottizzazione, interessava un'area di mq 61.394 circa, con una superficie di forma poligonale allungata, delimitato dalla fascia di rispetto di un fosso sui due lati Sud, dalla lottizzazione esistente della Merloni Termosanitari a Nord e con il lato minore a Nord- Est delimitato dalla via pubblica.

Il progetto teneva conto del contratto di transazione tra il comune di Osimo e la Merloni Termosanitari, sottoscritto in data 16.01.2006 rep. n°15.188, che prevedeva la suddivisione in parti uguali delle superficie edificabile di tipo .

Di questi mappali, secondo il contratto di transazione, una superficie pari a 31.700 mq veniva ceduta dall'attuale proprietario, la Merloni Termosanitari spa, al Comune di Osimo, mentre la restante parte pari a 31.704 mq restava della Merloni stessa.

Il progetto della viabilità ha dovuto quindi tener conto di quanto sopra adattandosi alle esigenze contrattuali e ponendo la strada di accesso e penetrazione a cavallo della dividente le due porzioni a pertanto perpendicolarmente alla via Cola.

Il risultato così ottenuto si presentava anche ottimale da un punto di vista distributivo ai fini dell'accessibilità dei vari lotti progettati.

Successivamente la porzione più a sud (ora mappale n°208, 209, 210 al tempo di proprietà del Comune) è stata suddiviso in tre lotti, mentre la porzione a confine con la precedente lottizzazione (ora mappale n°216, 219 della Merloni) è rimasta individuata come lotto unico.

Le aree per gli standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) sono state distribuite all'inizio ed alla fine della nuova strada di penetrazione, che prosegue inoltre a servire una terza proprietà.

Tale progetto è stato definitivamente approvato in data 3 ottobre 2007 con delibera del consiglio comunale n.89.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE APPROVATO NEL 2018

Nel 2017 a seguito di sopraggiunte necessità aziendali l'allora Ariston Thermo s.p.a. presentava una variante al progetto di lottizzazione al fine di poter ampliare lo stabilimento esistente che veniva definitivamente approvato con atto di giunta comunale n.217 del 18.10.2021.

La variante prevedeva l'accorpamento di quello già precedentemente definito lotto unico di proprietà dell'Ariston Thermo spa (foglio 73 particella 216-219) con quello di medesima proprietà ad esso confinante già edificato (foglio 73 particella 167-198);

Dalla loro fusione si è ottenuta una superficie fondiaria totale di 113.735,00 mq.

Ad oggi sono già stati realizzati 31.166,60 mq di superficie coperta e 32.924,20 mq di superficie utile.

Si precisa che tale intervento è andato a modificare solo la parte di lottizzazione interessata dalla proprietà Ariston e non ha modificato in alcun modo il valore degli altri lotti e non ha comportato alcuna spesa od onere per l'altro lottizzante la Valpotenza s.r.l. . cha dopo il 2008 ha acquisito i lotti dal comune di Osimo.

	DATI DA NORMATIVA	DATI DA PROGETTO	IC INDICE DI COPERTURA	SUPERFICE MAX COPERTA	UF INDICE DI UTILIZZAZION E FONDARIA	UT INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	SUPERFICE UTILE LORDA
LOTTO ARISTON THERMO GIA' MTS	30754,00						
MENO ALLARGAMENTO DI VIA COLA	205,00						
PIU' EXMAPPALE 164	1050,00						
SUP TERRITORIALE ARISTON THERMO s.p.a.	31599,00						
di cui:							
verde pubblico	3159,90	3132					
parcheggi pubblici	3159,90	3243					
viabilità	1581,00						
svincolo	91,00						
SUP FONDARIA MTS	23607,20	23552	0,5	11776		0,4	12639,6
SUP FONDARIA LOTTO 167-198		90183	0,35	31564,05	0,4		36073,2
SUP TERRITORIALE LOTTO 167-198	102480,00						
TOTALE	134079,00	113735	0,38	43340,05	0,43	0,36	48712,8
SUO COPERTA REALIZZATA GEN 2017				31166,6			32924,2
SUO UTILE REALIZZATA GEN 2017							15788,6
ANCORA DA POTER REALIZZARE				12173,45			

	DATI DA NORMATIVA	DATI DA PROGETTO	IC INDICE DI COPERTURA	SUPERFICE MAX COPERTA	UF INDICE DI UTILIZZAZION E FONDARIA	UT INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	SUPERFICE UTILE LORDA
LOTTO VALPOTENZA EX-COMUNE	30707,00						
MENO ALLARGAMENTO DI VIA COLA	296,00						
SUP TERRITORIALE VALPOTENZA EX-COMUNE	30411,00						
di cui:							
verde pubblico	3041,10	3082					
parcheggi pubblici	3041,10	2987					
viabilità	1571,00						
svincolo	102,00						
SUP FONDARIA COMUNE	22655,80	22669	0,5	11334,5		0,4	12164,4
LOTTO B		8691	0,5	4345,5		0,4	4663,67
LOTTO A		6485	0,5	3242,5		0,4	3479,91
LOTTO C		7493	0,5	3746,5		0,4	4020,81
		22669					
SUP TERRITORIALE TOTALE	62010,00						
verde pubblico complessivo	6201,00	6214					
parcheggi pubblici complessivi	6201,00	6230					
STANDARD	12402,00	12444					
FASCIA VERDE DI RISPETTO	13650,00						

3. DESCRIZIONE DEL NUOVO PROGETTO DI VARIANTE

Ora la nuova variante oggetto di tale relazione, come anticipato, nasce da un nuovo piano di sviluppo aziendale dell'Ariston s.p.a., società fortemente legata al proprio territorio su quale vuole investire portando ricchezza e posti di lavoro.

A seguito di un preliminare di vendita sottoscritto con la società Finsei s.r.l. ad essa confinante L'Ariston chiede di poter accorpate nel suo lotto l'area precedentemente descritta.

Tale intervento non apporterà sostanziali modifiche all'impianto autorizzato, anche in questo caso si andrà a modificare solo la parte di lottizzazione interessata dalla proprietà Ariston, per tale motivo si chiede di poter intervenire con uno stralcio attuativo che interessi solo le aree ad di sopra della strada di lottizzazione coinvolgendo esclusivamente le proprietà Ariston, Finsei e parte di quelle già cedute al comune come standard a verde e parcheggi.

Di fatto l'area Finsei pari a circa 33500 mq di superficie territoriale (ST), andrà ad implementare la potenzialità edificatoria del lotto Ariston permettendo un considerevole ampliamento dello stabilimento esistente senza la necessità di modificare la viabilità e le opere di urbanizzazione già previste in quanto il lotto Ariston è già provvisto di impianto fognario, acquedotto, il metano e la rete elettrica e telefonica.

In merito agli standards di cui al D.M. 1444/68 pari al 20% della superficie dell'insediamento (ST) aumentando la ST aumenteranno di conseguenza anche loro.

Per quanto riguarda gli standard generati dall'acquisizione dell'area Finsei sono pari a 6.705,40 mq. Il 10% dei quali, da destinare a parcheggi, è stato individuato in un'area all'interno del lotto unico Ariston a limite con la strada di lottizzazione (individuato nelle tavole allegate come parcheggi P4). Si ritiene che la distribuzione di questa area di sosta

pubblica lungo la suddetta strada consentirebbe una buona accessibilità veicolare e pedonale ai singoli lotti, evitando la formazione di ulteriori flussi o altre criticità. Tali spazi destinati a parcheggi saranno resi permeabili mediante l'inserimento di pavimentazione a masselli autobloccanti in cls in parte forati ed in parte chiusi. In corrispondenza dei posti auto verranno apposte delle alberature ad ombreggiamento degli stessi.

Tutta la nuova area di parcheggio verrà adeguatamente illuminata con pali metallici alti 4 mt disposti a circa 20 metri gli uni dagli altri lungo il confine di proprietà con Ariston.

È volontà della società proponente fare richiesta di monetizzazione per l'ulteriore parte da dedicare al verde pubblico, vista già la presenza nell'attuale piano di lottizzazione di oltre 6200 mq destinato a verde in prossimità dell'intersezione con via Cola e valutato ancora fortemente rurale il contesto nel quale è collocato l'intervento, ciò porta a valutare non vantaggiosa sia a livello di utilizzabilità che di gestione e manutenzione degli stessi.

Sempre per necessità aziendali l'Ariston chiede di poter rientrare in possesso delle particelle 218 e 220 che nel piano di lottizzazione iniziale erano state individuate come aree da destinare a verde pubblico e che ora sarebbe utili ad una miglior distribuzione della viabilità interna dello stabilimento che connettere proprio le nuove aree da acquisire con quelle già in disponibilità. A compensazione di tali particelle verrà ceduta un'area di egual superficie ricavata dal frazionamento della particella 167 in aderenza alla particella 215 già di proprietà comunale, in tale modo si avrebbe di fatto un'unica area a verde pubblico in prossimità dell'incrocio su via Cola con dei vantaggi anche per il Comune in termini di manutenzione della stessa.

4. IMPIANTI

Il progetto degli impianti non subirà alcuna modifica rispetto al progetto approvato, in quanto il lotto unico (individuato dai mappali n°216 e 219) che andrà a fondersi con il lotto confinante entrambi di proprietà Ariston Thermo spa, usufruirà delle opere di urbanizzazione della lottizzazione esistente, dato che vicino al suo confine arrivano le fognature, l'acquedotto, il metano e la rete elettrica e telefonica.

Della nuova lottizzazione si utilizzerà solo la viabilità di accesso.

Per quanto riguarda il progetto autorizzato, secondo l'art. 7 della convenzione rep. N. 15314 del 19.03.2008 sottoscritta tra Ariston ed il comune di Osimo le opere di urbanizzazione e la realizzazione della sede viaria sono state realizzate da quest'ultimo attualmente sono quasi ultimate ed in attesa di collaudo.

a) Fognature:

Sono state realizzate disponendo all'ingresso di ogni lotto un apposito pozzetto di ispezione in cui verranno raccolte le acque provenienti dalle fosse biologiche poste all'interno dei lotti e collegando il tutto con tubature interrato di opportune dimensioni, rinfiancate con calcestruzzo, e condotte, dopo un impianto di sollevamento fino alla più vicina fognatura comunale ubicata lungo via Cola verso il centro abitato di Passatempo. Le acque meteoriche saranno raccolte da caditoie disposte ad intervalli regolari sui due lati della strada e condotte anch'esse, con tubazioni separate, al fosso confinante sul lato sud.

b) Acquedotto:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è costituito da tubazioni di polietilene complete di derivazioni con rubinetti, chiusini e quant'altro necessario per l'allaccio ad ogni lotto e per il collegamento all'acquedotto comunale con le opportune saracinesche e chiusini in ghisa.

c) Impianto di Illuminazione pubblica:

L'impianto di pubblica illuminazione è composto da pali metallici alti circa 4 mt e lampade al sodio ad alta pressione da 100 Watt. Essi saranno disposti ogni 20 metri o meno in relazione alla disposizione delle strade.

d) Rete elettrica e telefonica:

Sono state predisposte le canalizzazioni per le reti elettriche e telefoniche mediante la posa in opera di tubi del diametro nominale di mm 125 debitamente interrati e allettati con malta di cementizia magra. E' stato disposto un pozzetto di ispezione separato per le due reti in corrispondenza dell'ingresso di ogni lotto.

5. ADEMPIMENTO ALLE PRESCRIZIONI della D. D. 27/05/2022 n. 690

In ottemperanza alla Determina Dirigenziale 27/05/2022 n. 690 della Provincia di Ancona con la quale veniva esclusa dalla procedura di valutazione ambientale strategica la "Variante alla lottizzazione "ARISTON EX MERLONI TERMOSANITARI" ad Osimo in via Cola – via Filottrano, frazione Passatempo", nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli S.C.A. interpellati, nello specifico la Regione Marche Dipartimento Infrastrutture, Territorio E Protezione Civile che esprimeva parere favorevole per la Compatibilità idraulica a condizione che venissero rispettate le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- pulizia ed un allargamento dei canali presenti secondo le misure minime previste in Tav.4.3;
- pulizia del tubo in cls il quale risulta parzialmente ostruito da detriti, venga abbassata la quota di imposta del tubo in pvc posto a valle del tubo in cls almeno fino alla sua base in modo da non consentire l'accumulo di materiali che possano ostruire il deflusso delle acque;
- ripristino ed il rimodellamento dei canali di guardia posti ad ovest dell'area lottizzata e fiancheggianti il canale pensile (Tav.4.1);
- mantenimento nel corso del tempo, dopo la realizzazione dell'intervento con cadenza fissa. Di tutti i canali e i fossetti di guardia.

L'Ariston provvederà ne corso di realizzazione delle opere di lottizzazione alla puntuale pulizia e ripristino dei canali e fossi di guardia e del canale pensile secondo le indicazioni impartite dal Dott. Geologo Gianluca Faustini nella Tav.4.3 Sezione di deflusso modificate. Ma in merito alla richiesta di modifica della quota d'imposta del tubo in pvc posto a valle del tubo in cls si fa presente l'impossibilità tecnica di realizzazione di tale operazione.

Detto tubo in pvc fi 70 cm si sviluppa da Via Cola per 450 m lungo una proprietà privata per poi convogliare in un canale aperto per altri 600 mt circa fino a confluire a nord est all'interno del fiume Musone. Modificare la pendenza del tubo per tutto il suo sviluppo oltre ad essere un'operazione dispendiosa risulta anche poco efficace visto che tale area è

praticamente pianeggiante e si dovrebbe intervenire senza modificare la quota d'innesto delle stesso con il canale che va al Musone, altrimenti si rischia solo di delocalizzare il problema senza risolverlo, oppure di dove intervenire anche sulla pendenza del canale stesso.

Quindi si ritiene più efficiente l'istallazione in prossimità di via Cola in corrispondenza dell'innesto dei due tubi di un grande pozzetto chiuso in cls largo 2x2mt ed altrettanto profondo che serva da decantazione e rallentamento del deflusso delle acque stesse.

Tale pozzetto come tutti i fossi e canali a monte dovrà essere costantemente controllato e mantenuto, in modo da evitare che il materiale inerte portato dalle acque depositando non crei uno strato compatto che infici il funzionamento del pozzetto e ripristini di fatto problema evidenziato dal Geologo Faustini.



6. NORME TECNICHE URBANISTICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1)

Le presenti norme sono riferite alla vigente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Osimo e valgono per l'attuazione della presente lottizzazione. Per quanto non previsto dalle presenti norme tecniche valgono le N.T.A. previste dalla Variante Generale al P.R.G.

Art. 2)

La destinazione e l'uso delle aree comprese nel perimetro della presente lottizzazione sono regolate dagli elaborati progettuali, dalle presenti norme e dall'art. 47.02 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo.

Art. 3)

Il perimetro e la superficie dei lotti sono fissati negli elaborati progettuali.

Art. 4)

L'edificazione è regolata in linea di massima dalle indicazioni planimetriche degli elaborati progettuali che comunque non sono vincolanti. In sede esecutiva gli edifici potranno essere comunque posizionati all'interno del lotto (anche in posizioni diverse da quanto indicato negli elaborati), previa autorizzazione edificatoria tramite SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art 23 del DPR 06/06/2001 n. 380, purché vengano rispettati gli indici relativi alla massima superficie di piano (UF) e massima superficie coperta (IK) indicati per ogni lotto, e le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici.

Art. 5)

In sede esecutiva potranno essere consentite modeste variazioni nella posizione dei fabbricati rispetto alle quote del tracciato stradale approvato. E' consentita la fusione di due lotti contigui, a condizione che non si comprometta la corretta accessibilità prevista dal tracciato stradale, e che tali varianti non alterino l'impianto complessivo del progetto e non modificano in alcun nodo il rapporto tra aree edificabili e dotazione di standard urbanistici. Nel caso in cui non ci sia rispondenza tra la superficie del lotto prevista dal progetto e quella reale susseguente il frazionamento, la superficie di piano verrà calcolata tenendo conto di quanto approvato in sede di lottizzazione secondo le tabelle della tavola n.03VAR. Nel caso in cui la superficie reale sia superiore a quella di progetto, varrà quella di progetto per il calcolo della SP.

Art. 6)

Per i materiali da utilizzare per la realizzazione dei fabbricati e di completamento dei lotti ci si atterrà a quanto segue:

a) Materiali

I Capannoni potranno essere realizzati nel modo e con la tecnica ritenuta più idonea ferme restando le opportune finiture atte a valorizzare l'intero insediamento. Le superfici esterne di completamento potranno essere in cemento, metallo, legno, intonacate, in muratura facciavista purché presentino caratteristiche di completamento e finitezza.

b) Piazzali

I piazzali dovranno essere utilizzati con materiali che consentiranno la massima permeabilità alle acque meteoriche. E' necessario progettare le superfici esterne del lotto in modo da avere una superficie permeabile maggiore o uguale al 20% della superficie del lotto.

A questo proposito potranno essere usati asfalti drenanti, grigliati da inerbimento per i parcheggi ed i percorsi.

Dovrà inoltre essere rispettato l'indice di piantumazione che prevede la messa a dimora di specie alto fusto in misura di 4 ogni 400 mq di superficie territoriale.

c) Recinzioni e accessi

Le recinzioni potranno essere realizzate con semplici paletti o grigliati, le reti potranno essere utilizzate solo sui lati opposti alla strada di accesso. Nel caso in cui fosse necessario realizzare dei muretti questi non potranno eccedere l'altezza di mt. 1,2. E' vietata la costruzione di muretti con blocchi di cemento. Gli accessi ai singoli lotti potranno essere posti in diversa posizione rispetto quanto indicato nelle tavole di progetto.

Art. 7)

L'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire entro il limite massimo di dieci anni dalla sottoscrizione della Convenzione con il Comune di Osimo. Alla scadenza dei dieci anni potranno essere concesse dal Comune delle proroghe al programma di attuazione su motivata richiesta dei lottizzanti per ritardi dovuti a cause non imputabili alla volontà degli stessi.

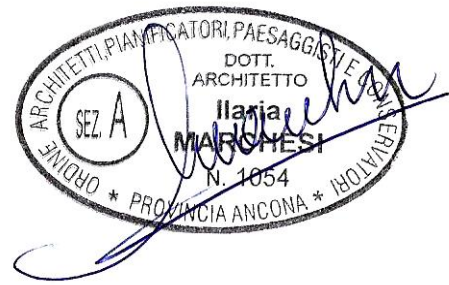
Art. 8)

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria saranno oggetto di rilascio da parte del Comune di apposito Permesso di Costruire. Tali opere dovranno essere realizzate contemporaneamente alla costruzione dei fabbricati in conformità al Permesso di Costruire approvato.

Art. 9)

In conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, i lottizzanti possono richiedere autorizzazione edificatoria in alternativa al Permesso di Costruire tramite SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'art 23 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Osimo, 16/01/2018



Relazione fotografica



FOTO N.1



FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10