

ARKING CONSULTING

di Mannocchi Franco & c. snc

via Mameli 47 - 63900 - FERMO - tel./fax: 0734-217320 e-mail info@arkingconsulting.it web: www.arkingconsulting.it

Comune di

PORTO SAN GIORGIO

*Comparto I Santa Vittoria Piano Particolareggiato
di iniziativa privata ai sensi dell' Art. 32 L.R. 34/92.*

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

I Proprietari:

Vetzeria Adriatica di Pietraforte
Claudio & figli snc

S.A.F. dei F.lli Savelli snc

Proteo s.a.s.

Cotechini Alberto

G.E.I. gruppo europeo immobiliare srl

PROGETTISTI: ing. luigi mannocchi
ing. franco mannocchi



ELABORATO

D.001 B

tavola:
Relazione tecnico-illustrativa

COMMESSA N°604

cod. 604-PD-AR-005 A

scala

	DATA	OPR.	CONTR.	APPR.
emiss. A	10/04/2018	ARKING	ML	ML
1° rev. B	07/06/2019	ARKING	ML	ML
2° rev. C				
3° rev. D				



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Ubicazione e caratteri attuali dell'area

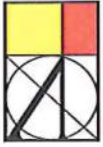
L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione è sita in Porto San Giorgio, contr. Santa Vittoria. Risulta completamente urbanizzata e le opere di urbanizzazione sono state, nel complesso, già prese in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale; ad oggi ventuno lotti dell'intero comparto (26 nella totalità) sono stati edificati in conformità delle Convenzioni a suo tempo stipulate con l'Amministrazione Comunale.

L'intera proprietà risulta individuata al foglio 10 del Catasto Terreni del Comune di Porto San Giorgio. La superficie interessata dall'intero "comparto i Santa Vittoria" ammonta a circa mq. 90.880,00.

Destinazione urbanistica

L'area è attualmente convenzionata come *Piano Insediamenti Produttivi*, la destinazione di tale area è stata approvata con Del. Consiliare n°39 del 2/4/86 e con atto definitivo dalla Regione Marche D.P.G.R. n° 467 Prot.19/531/SAG in data 2/2/89; la conseguente convenzione è stata sottoscritta dai proprietari dei lotti davanti al Segretario Comunale in data 17/11/86, vistata per la conformità dal Co.Re.Co. nella seduta del 4/12/86 Prot. 30142/208. Successivamente, con atti del Consiglio Comunale n. 96 del 21.12.1999 e n. 29 del 18.04.2000 è stato adottato ed approvato il nuovo piano attuativo di Comparto di intervento coordinato " i - S. Vittoria ", ed è stata nuovamente sottoscritta in data 20.12.2000, dai proprietari dei lotti residui non ancora edificati, una ulteriore convenzione per la edificazione dei predetti lotti.

Anche le opere di urbanizzazione previste nella succitata ultima convenzione sono da tempo ultimate nella loro quasi totalità, ad esclusione del tappetino di usura di un piccolo tratto stradale e del completamento della piantumazione finale del verde pubblico e/o



attrezzato (zone FD, FE), mentre quasi tutti gli edifici previsti nel piano sono stati realizzati e resi agibili; risulta infatti, alla data odierna, la possibilità di edificazione di 6 lotti residui per una superficie complessiva di mq. 26.379,00 -

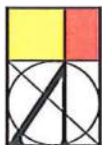
In base al vigente Piano Regolatore Generale l'area è perimetrata come *Comparto di Intervento Coordinato* (art. 23 NTA) e risulta definita all'art. 81 delle N.T.A. come "*Comparto i Santa Vittoria – Zona Artigianale*" ed è sottoposta a Piano Attuativo ai sensi del citato art. 23 delle stesse norme.

Le destinazioni d'uso consentite sono *Attività produttive D1* (art. 80 N.T.A.) e *Attività Commerciali D2* (art. 87 N.T.A.) e per le rispettive quantità si rinvia espressamente al Piano attuativo.

Il presente Piano Attuativo si limita alle sole aree inedificate e al completamento di quella porzione di opere di urbanizzazione non ancora ultimate che vengono assunte in carico ai lottizzanti come miglorie.

In particolare il piano prevede la medesima sistemazione già in precedenza adottata, con la sola variazione di proseguire la strada di lottizzazione denominata "via Temistocle Calzecchi Onesti" fino al limite Nord dell'area del comparto, ove si prevede la realizzazione di un piazzale atto a favorire il reinserimento nella viabilità ed a consentire un eventuale futuro collegamento con l'adiacente area di espansione della zona FE posta a Sud e denominata "Parco urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA".

Detta sistemazione viene raggiunta mediante il trasferimento, dalla proprietà del lotto n. 1, alle aree per viabilità e servizi (da cedere al Comune) anche la particella 860 ed il mantenimento, sempre alla medesima proprietà, delle particelle 853, 855, 857, poste in adiacenza al parco della vecchia ferrovia, con il vincolo della inedificabilità e destinazione a verde. In sostanza la predetta sistemazione riflette la medesima configurazione originaria, prima della parziale modifica introdotta dalla citata delibera n. 29 del 18-04-2000.



I dati di superficie riferiti ai lotti non ancora edificati sono i seguenti:

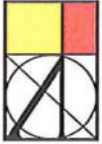
**TABELLA LOTTI PIP
S_VITTORIA**

cod.	proprietario	particella	sup. cat.(mq)
1	G.E.I. srl	536-664-852- 853-854-855- 856-857	18 470,00
2 3	Cotechini Alberto	612-650-657- 665-929-932- 935	3 668,00
4	Proteo s.a.s	928-931-934	2 000,00
5	SAF di f.lli Savelli snc	47-683	1 255,00
6	Vetreria Adriatica	659-698	986,00
Superficie totale lotti			26 379,00

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto; pertanto gli interventi di nuova costruzione nei rispettivi lotti non edificati dovranno rispettare gli indici, le distanze e le prescrizioni di cui agli articoli specifici delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente e del conseguente piano di attuazione approvato con la convenzione medesima.

Tipologie edilizie

Trattandosi di immobili a carattere produttivo, la tipologia prevalente sarà quella di edifici



isolati in struttura prefabbricata, con tamponamento anch'esso in pannelli prefabbricati e copertura piana.

Le finiture esterne e le opere relative alle recinzioni, comunque interessanti l'aspetto complessivo della zona e le parti comuni, saranno definite in sede delle singole realizzazioni.

La superficie permeabile di ciascun lotto dovrà essere adeguatamente sistemata a verde con cespugli o alberature, con particolare cura per la fascia prospiciente la strada principale di accesso.

La sistemazione delle aree pubbliche da completare, avverrà con essenze arboree autoctone e sarà conforme allo schema di cui alle tavole allegate.

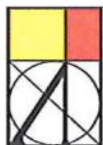
Allegati di progetto:

- D.001 Relazione tecnico illustrativa;
- D.002 Estratto strumento urbanistico vigente;
- D.003 Relazione relativa al completamento opere di urbanizzazione;
- D.004 C. M. E. per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione e quadro economico;
- D.005 Schema di convenzione;
- D.006 Relazione geologica;
- Tavole progettuali:
 - tav. 1 Planimetria generale attuale del Piano di lottizzazione (Scala 1:1000);
 - tav. 2 Planimetria generale di progetto del Piano di lottizzazione (Scala 1:1000);
 - tav. 3 Planimetria catastale del Piano di lottizzazione (Scala 1:1000);
 - tav. 4 Planimetria generale e progetto di dettaglio delle opere di urbanizzazione (scala 1:1000 – 1:50);
- Cd contenente tutti i documenti in formato digitale con incluse:
 - visure catastali aggiornate particelle da trasferire al Comune;
 - Documentazione fotografica dell'area

Fermo, li 1 Marzo 2018

Il Tecnico Incaricato
Ing. Luigi Mannocchi





Allegato alla relazione tecnica illustrativa di progetto per calcolo e verifica degli standard urbanistici.

A) Stato di fatto

Parametri Urbanistici di PRG vigente:

St	mq. 90.880	
FE	mq. 10.280	
FD	mq. 5.900	Totale mq. 18.620
FH	mq. 2.440	
if	0.65	mq. 43355

Parametri Urbanistici previsti dal piano attuativo (delibera C.C. 29/2000):

St	mq. 90.880		
FE	mq. 12.602		
FD	mq. 6.500	Totale mq. 24.402	
FH	mq. 5.300		
if	0.65	mq. 36.408	(sup. totale riferita ai lotti edificati e da edificare)

N.B:

- la zona FE è composta dalle particelle 507,608,609,663,695,853,855,857 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 12.602.
- la zona FD è composta dalle particelle 528,540,610,613,614,616,620,623,634,696,859 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 6500.
- la zona FH è composta da porzioni delle particelle 62,543,617,626,630,638,662,674,677,680,688,689,858 per una superficie complessiva pari a mq. 5300.



B) Stato di Progetto

Parametri Urbanistici previsti dalla nuova proposta di piano attuativo

St	mq. 90.880		
FE	mq. 9.195	Totale mq. 20.465	
FD	mq. 5.670		
FH	mq. 5.600		
if	0.65	mq. 36.408	(sup. totale riferita ai lotti edificati e da edificare)

N.B:

- la zona FE è composta dalle particelle 507,608,609,663,695 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 9.195.
- la zona FD è composta dalle particelle 528,540,610,613,614,616,620,623,634,696 per una superficie catastale complessiva pari a mq. 5.670.
- la zona FH è composta da porzioni delle particelle 62,543,617,626,630,638,662,674,677,680,688,689,858, 860 per una superficie complessiva pari a mq. 5.600.

SI RIEPILOGANO DI SEGUITO I PARAMETRI URBANISTICI RELATIVI AI LOTTI DA EDIFICARE+

	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUP. EDIFICABILE MAX	DEST.
ATTUALE	①	15000 mq	9750 mq	D2
DI PROGETTO	1	18470 mq	9750 mq	D2

	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUP. EDIFICABILE MAX	DEST.
ATTUALE	②	5825 mq	3788 mq	D1
DI PROGETTO	2	1768 mq	1150 mq	D1
	3	1900 mq	1235 mq	D1
	4	2000 mq	1390 mq	D1
	TOTALE	5665 mq	3685 mq	

	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUP. EDIFICABILE MAX	DEST.
ATTUALE	③	1255 mq	816 mq	D1
DI PROGETTO	5	1255 mq	816 mq	D1

	LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUP. EDIFICABILE MAX	DEST.
ATTUALE	④	995 mq	641 mq	D1
DI PROGETTO	6	995 mq	641 mq	D1