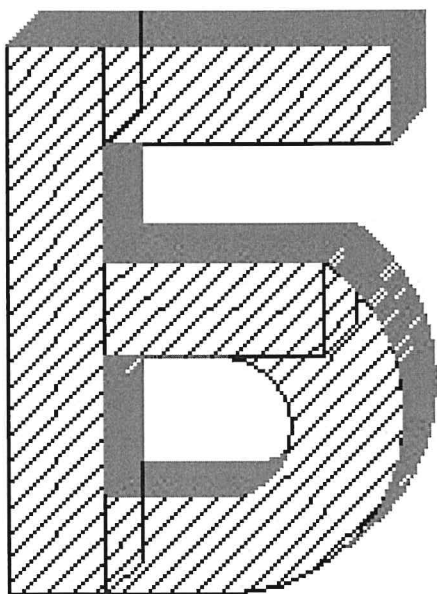




comune

MONTE SAN MARTINO (MC)

località

Molino

Committente

Lottizzanti PIP

progettista e DD.LL. architettonico

Geom. FULVIO POMPEI

FP STUDIO TECNICO

OGGETTO: Variante lottizzazione PIP loc.tà Molino

ELABORATI: - Relazione tecnico-illustrativa

tavola

Aint.

scala

-

data

Marzo 2021

timbro e firma

geom. Fulvio Pompei - c.f. PMP FLV 82C03 D542C - p.iva 01506490430 - via Trento n. 33 - MACERATA
tel. 333.2368575 - e-mail: pompeifulvio@gmail.com - e-mail certificata: fulvio.pompei@geopec.it

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

VARIANTE LOTTIZZAZIONE "MOLINO"
COMUNE DI MONTE SAN MARTINO

1. PREMESSA

La Lottizzazione per insediamenti artigianali denominata MOLINO è stata approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30/06/1992 su iniziativa della Coop. Agr. "Del Tornello" s.r.l. in liquidazione, a seguito di approvazione della Commissione Edilizia nella seduta del 22/02/1991. Successivamente è stata stipulata relativa Convenzione Urbanistica in data 22/11/1993 con atto notaio Alessandrini di Macerata - repertorio 55788 fascicolo 21976 – tra il comune di Monte San Martino rappresentato dall'allora Sindaco Mauro Virgili, il Commissario Liquidatore della Coop. Agr. "Del Tornello" srl Dott. Franguelli Ferdinando, il Sig. Carassai Roberto proprietario della particella 211 del foglio 18 e il Sig. Palombi Clemente proprietario delle particelle 204-209-212 del foglio 18. Nella suddetta convenzione venivano stabiliti tutti gli impegni da parte dei lottizzanti all'esecuzione delle opere secondo il progetto presentato e alle sue relative varianti in corso d'opera. La convenzione aveva validità massima decennale – a norma dell'articolo 5 – e pertanto ad oggi risulta scaduta in quanto, da quello che si è potuto verificare, non è stata stipulata ulteriore convenzione o accordo che proroghi la convenzione originaria. All'articolo 2 della convenzione veniva inoltre richiamato l'obbligo di cessione a titolo gratuito delle aree che fanno parte dell'urbanizzazione primaria al Comune di Monte San Martino a seguito di relativo collaudo che doveva avvenire entro tre mesi dall'ultimazione delle stesse.

2. STATO PROGETTUALE APPROVATO

Il progetto iniziale approvato come indicato in premessa prevedeva la realizzazione di n. 6 lotti con relativa strada di accesso, aree a verde pubblico e a parcheggio come evidenziato negli elaborati progettuali autorizzati. Degli obblighi riportati in convenzione è stato espressamente esonerato il lotto 1 nel quale era già presente un capannone artigianale. I lottizzanti oltre all'esecuzione della strada di lottizzazione dovevano eseguire tutti i sottoservizi necessari per l'utilizzo dell'area quali: rete fognaria, illuminazione pubblica, cavidotti elettrici e telefonici.

Gli standards urbanistici previsti nel progetto iniziale erano i seguenti:

DATI METRICI RELATIVI AGLI STANDARDS						
Superf. terr. mq	Sup lotti mq	sup parch mq	sup.verde mq	Sup.infrastr. mq	rapp. parch.	rapp. verde
19.770	14.340	965	1.425	3.040	0,07	0,10

DATI METRICI DEI LOTTI					
LOTTO n°	PROPRIETARIO	Superf. mq	Millesimi	superf. cop. max	percent. mq/mq
2	EX COOP DEL TORNELLO	4.250	318	1.700	0,40
3	EX COOP DEL TORNELLO	6.150	460	2.460	0,40
4	EX COOP DEL TORNELLO	1.580	71	380	0,24
5	EX COOP DEL TORNELLO	1.540	115	615	0,40
6	EX COOP DEL TORNELLO	820	36	190	0,23
TOTALI		14.340	1.000	5.345	0,37

Ad oggi tutte le predisposizioni relative ai sottoservizi risultano essere state completate come da progetto iniziale con modifiche non sostanziali. Relativamente invece alla strada di lottizzazione e alle aree a verde pubblico e parcheggi, la conformazione finale delle stesse ha subito una modifica rispetto allo stato approvato, come illustrato nel prossimo capitolo.

3. STATO PROGETTUALE DI VARIANTE FINALE

Come sopra indicato in fase di esecuzione sono state eseguite delle modifiche alla conformazione finale dei lotti, delle aree a verde pubblico e parcheggio oltre che ad alcuni accessi ai lotti; tali varianti sono state riportate nella tavola grafica denominata 2var . Le nuove superfici dei lotti costituendo la lottizzazione in esame sono così riassunte:

LOTTO n°	PROPRIETA'	Particelle	Sup. mq	Millesimi	Max. Sup. coperta	Parametro mq/mq
2	MOLINO CARASSAI ROBERTO srl	331	4.545	296	1.700	0,37
3	AVICOLA SAN MARTINO srl	204	6.150	429	2.460	0,40
4	SILVER sas	208-215	1.580	78	450	0,28
5-6	CESARI GIACOMO	203-207	2.360	197	1.130	0,48
TOTALI			14.635	1.000	5.740	0,38

In buona sostanza le varianti eseguite hanno comportato una modifica delle superfici totali come di seguito indicate:

- Superficie lotti – iniziale 14.340 / finale 14.635 ;
- Superficie strada – iniziale 3.040 / finale 3.008 ;
- Superficie aree verdi – iniziale 1.425 / finale 1.085 ;
- Superficie parcheggi – iniziale 965 / finale 693 ;

Come sopra evidenziato le varianti esecutive eseguite hanno comportato delle modifiche in termini di superfici totali a seguito della definizione dei lotti edificabili così come

frazionati e riscontrabili nell'estratto di mappa allegato alla presente. Le varianti apportate sono riassumibili nella seguente tabella:

DATI METRICI RELATIVI AGLI STANDARDS URBANISTICI				
Sup. terreno	Sup. lotti	Sup. strada	Sup. verde	Sup. parcheggi
19 770	14 635	3 008	1 085	693
			0,07	0,05
			RAPPORTI CON SUP. LOTTI	

N.B.= Standard urbanistici DM 1444/68-articolo 5 comma 1 = 10% superfici collettive (verde e parcheggio) rispetto superfici lotti

Le varianti più sostanziali riguardano le aree a parcheggio e le aree a verde pubblico. In particolare le aree a verde pubblico sono state eseguite nel lato sud della lottizzazione finaccheggianti la strada provinciale in prossimità dell'accesso; tale soluzione è stata adottata in quanto la soluzione progettuale di eseguirle nella zona nord della lottizzazione, in un'area interclusa dai lotti edificati, non permetteva la fruizione delle aree al pubblico, pertanto si ritiene che la variante apportata sia più funzionale in termini di utilizzo e di adattabilità a zona pubblica.

Relativamente alle zone a parcheggio invece c'è stata una rimodulazione delle aree che però non hanno sostanzialmente comportato modifiche di rilievo se non la necessità di "spostare" una zona a parcheggio nel lotto 5-6, individuata in arancione, con l'area a parcheggio individuata con la sigla P1, come evidenziato nella tavola progettuale 2var.

Tutte le modifiche sopra indicate rientrano nella tollerabilità esecutiva della lottizzazione e i parametri di standard urbanistici realizzati, quali superficie a Verde Pubblico e dotazione di aree a Parcheggi Pubblici, rispettano i limiti normativi imposti dal DM 1444/68 e alle successive modifiche e integrazioni, oltre alle disposizioni urbanistiche dettate dal PRG.

4. ULTIMAZIONE LAVORI

Ad oggi sono state realizzate tutte le predisposizioni relative a sottoservizi e infrastrutture facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria, così come previsto nei particolari costruttivi indicati in sede di autorizzazione iniziale.

I lottizzanti dovranno invece completare la realizzazione della strada nel tronco finale EST realizzando il manto di asfalto, una canalizzazione di raccolta delle acque meteoriche con scarico a valle verso "tombotto" stradale e griglie di raccolta, predisposizioni per pali di illuminazione pubblica e segnaletica stradale verticale e orizzontale.

5. CONCLUSIONI

Da quanto sopra relazionato quindi la variante proposta in adozione è volta alla definizione delle varianti in corso d'opera eseguite durante la fase di esecuzione e soprattutto alla conclusione dei lavori di urbanizzazione così da poter cedere le aree pubbliche all'amministrazione comunale come da convenzione.

Il Tecnico Incaricato
(Geom. Fulvio Pompei)



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata
Verzione Albo n. 1097 duplicato
Geometra Fulvio Pompei