



PROVINCIA DI FERMO



COMUNE DI MONTEGIORGIO

LOTTIZZAZIONE C.3.8

VARIANTE AL PROGETTO ESECUTIVO LOTTIZZAZIONE "C.3.8 Zona Piane"

<p>SOCIETA' di INGEGNERIA</p> <p>isKra</p> <p>di Marini Giuseppe & C. s.a.s. largo Don F. Maranesi n° 1 63900 FERMO</p> <p>☎ 0734 229 931 E-MAIL info@iskrasas.it</p>	<p>COMMITTENTE: CONSORZIO SAN PAOLO</p> <p>Alici Biondi Enrico _____</p> <p>Baglioni Andrea _____</p> <p>Di Biagio Giulio _____</p> <p>Baglioni Mario _____</p>
<p>PROGETTISTA: Dott. Ing, GIUSEPPE MARINI</p>	

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA

Data: 06 Maggio 2019

Codice Elaborato:

ALLEGATO A

Scala:

Rev.	data	note	redatto	verificato	approvato
0	06/05/2019	prima emissione	Geom. Gilberto Marini		

I. PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Giuseppe Marini**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri Provincia di Fermo al n° A 131, Direttore Tecnico e Legale Rappresentante della **Società di Ingegneria isKra di Giuseppe Marini & C. S.a.s.**, con sede legale in Largo Don Francesco Maranesi n. 1, 63900 Fermo (Fm), tel.-fax **0734.229931**, e.mail: info@iskrasas.it, e.mail certificata: iskrasas@pec.it Codice Fiscale 01563830445 Partita Iva **01563830445**, Iscrizione alla CCIAA di FERMO al n. 01563830445 REA FM 156059, Codice attività ATECORI: 71.12.1 Attività degli Studi di Ingegneria Consulenza ed Assistenza nel campo delle Scienze applicate all'Ingegneria, dell'Analisi e Restituzione Numerica, dei Servizi a Terzi connessi con la Progettazione, a seguito di incarico conferito dai sig.ri:

- Alici Biondi Enrico in qualità di amministratore *pro tempore*, della Società Italappalti S.r.L. (P.IVA: 01479790675), con sede in Porto San Giorgio (FM), Via Andrea Costa n. 291;
- Baglioni Andrea (C.F.: BGL NDR 70C07 F520D), residente in Montegiorgio (FM), Via Segliola n. 7;
- Di Biagio Giulio (C.F.: DBG GLI 74T18 D542R), residente in Servigliano (FM), Viale G. Marconi n. 3;
- Baglioni Mario (C.F.: BGL MRA 36L18 F520K), residente in Montegiorgio (FM), Via Santa Lucia n. 19;

in qualità di proprietari delle aree ricomprese nella Lottizzazione C.3.8 ubicata in località Piane di Montegiorgio e descritte al N.C.T. di Ascoli Piceno al Foglio n. 47 Particelle nn. 7-8-279-295-322-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-350-352-353-465-468-469-470-471-383-384, per la redazione della Variante riferita al piano di lottizzazione approvato con Permesso di Costruire n. 2007/26 del 31/07/2007 Pratica Edilizia n. 2007/63 e successiva Variante approvata con Delibera di Giunta con Seduta del 03/04/2012 n. 32, dovendo procedere alla successiva variante delle opere da realizzarsi, redige la presente Relazione Tecnica Illustrativa delle opere in Variante.

2. DESCRIZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area interessata dalle opere di urbanizzazione è sita in Comune di Montegiorgio località Piane in via Matti ed è identificata al N.C.T. di Ascoli Piceno al Foglio n. 47 Particelle nn. 7-8-279-295-322-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-350-352-353-465-468-469-470-471-383-384.

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona semiperiferica ed è individuata nel Piano Regolatore Generale come zona **C – zone di espansione** sottozona **C.3.8 – Località Piane di Montegiorgio – via Stazione** ed è normata dall'art. 20 delle N.T.A. e dalle schede normative delle zone C.

L'area in oggetto, allo stato attuale, risulta pianeggiante nel lato Nord direzione Est-Ovest ed in pendenza nel lato sud nella direzione Nord-Sud ed è in adiacenza ad altre aree già urbanizzate con la presenza delle principali opere di urbanizzazione



Figura n. 1 – Estratto Planimetria Catastale – Foglio n. 47

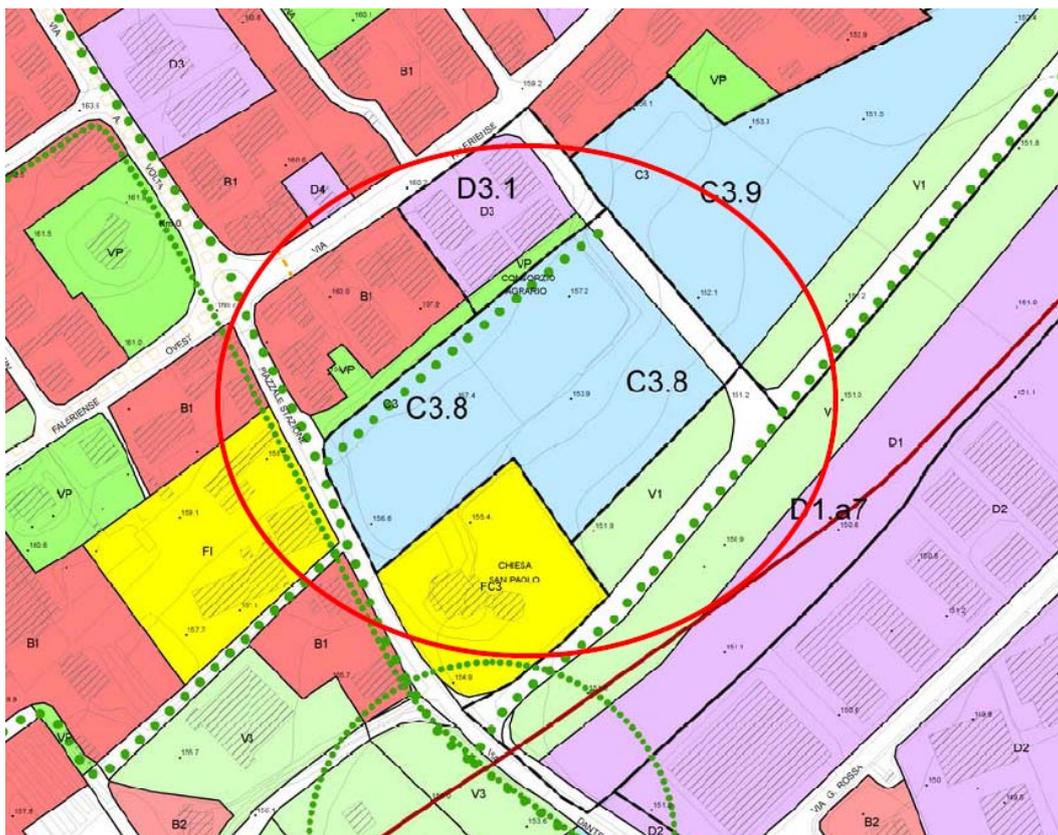


Figura n. 2 – Estratto P.R.G.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE

Le opere di urbanizzazione primaria che si andranno ad eseguire sono quelle previste nel progetto approvato in quanto non hanno subito modifiche qualitative a seguito della variante proposta.

In specifico la presente variante discende dalla necessità, dei proprietari dell'area, di adeguare il progetto approvato alle opere di urbanizzazione già eseguite da altri comparti limitrofi ed alla redistribuzione della zonizzazione in riferimento allo stato attuale dell'area.

In seguito si evidenziano le variazioni proposte in variante ed indicate negli allegati:

- *Allegato B – Planimetria Zonizzazione;*
- *Allegato C – Planimetria Impianti.*

3.a. Parcheggi

Le superfici previste a parcheggi rispettano in linea di massima il progetto approvato ad eccezione delle nuove aree individuate sul lato Sud-Ovest, mentre in riferimento alla diminuzione della superficie attuale, rispetto al progetto approvato, la stessa discende dal diverso criterio di calcolo.

Nel precedente progetto veniva calcolata l'intera superficie comprensiva della viabilità mentre nell'attuale variante si è calcolato l'effettivo ingombro dei parcheggi ad eccezione di alcune aree intercluse, ma sempre nel rispetto dei limiti di legge.

Secondo quanto previsto dal vigente P.R.G., la sistemazione degli spazi a parcheggi prevede la presenza di alberature per garantire adeguato ombreggiamento dei posti auto, in particolare si prevede la piantumazione di 1 albero di alto fusto ogni due parcheggi.

All'interno di queste zone sono previsti l'impianto di illuminazione pubblica, muretti di contenimento per consentire il raccordo delle quote e le regimentazione delle acque.

Si precisa inoltre che porzione della superficie interna alla piazza sarà adibita a parcheggio al fine di soddisfare la dotazione minima di aree da riservare a parcheggio, secondo quanto richiesta ai sensi delle normative vigenti per la destinazione commerciale presente al piano terra degli edifici di lottizzazione.

3.b. Area verde pubblico

L'area a verde pubblico, viene diminuita rispetto al progetto approvato, passando dai 1788,25 mq in progetto agli attuali 1676,71 mq, con una diminuzione di 111,54 mq, il tutto per meglio redistribuire l'area destinata a parcheggio posta a Sud.

Con la presente variante rimangono immutate le tipologie degli elementi di arredo e delle assenze da impiantare.

3.c. Piazza

L'area destinata a piazza rimane invariata nella porzione ad Est, zona compresa tra gli edifici da realizzare, mentre viene rimodellata nella porzione ad Ovest con la diminuzione dei muri di contenimento e delle rampe di accesso, con la creazione di raccordi tra la zona destinata a parcheggio posta ad Ovest e la stada interna posta a Sud-Ovest.

Con le variazioni in progetto si avrà un incremento della superficie totale passando dai 4004,49 mq in progetto agli attuali 4017,39 mq con un incremento di 12,84 mq, mentre rimangono invariate le tipologie costruttive già approvate.

3.d. Percorsi pedonali

L'area destinata ai percorsi pedonali rimangono invariate per le tre zone comprese tra i lotti 1-2, 2-3 e 4-5, mentre viene rimodellata la porzione di collegamento tra la viabilità posta a Sud e l'area destinata a verde pubblico.

Con le variazioni in progetto si avrà una diminuzione della superficie totale passando dai 375,64 mq in progetto agli attuali 368,82 mq con una diminuzione di 6,82 mq, mentre rimangono invariate le tipologie costruttive già approvate.

3.e. Portico ad uso pubblico

L'area destinata a portico ad uso pubblico rimane invariata sia nelle dimensioni che nelle tipologie costruttive.

3.f. Viabilità

L'area destinata a viabilità rispetta in linea di massima il progetto approvato ad eccezione delle nuove superfici individuate sulla porzione destinata a parcheggio posta ad Ovest, mentre in riferimento all'aumento della superficie attuale, rispetto al progetto approvato, la stessa discende dal diverso criterio di calcolo.

Nel precedente progetto veniva esclusa la viabilità interna alle aree destinate a parcheggio poste ad Ovest.

Con le variazioni in progetto si avrà un incremento della superficie totale passando dai 3127,98 mq in progetto agli attuali 3622,77 mq con un incremento di 494,79 mq, mentre rimangono invariate le tipologie costruttive già approvate.

3.g. Marciapiedi

L'area destinata a marciapiede rispetta in linea di massima il progetto approvato ad eccezione delle nuove superfici individuate lungo la via D. Mattii dove si andrà a completare il marciapiede esistente in modo da raccordarlo con la nuova urbanizzazione da realizzarsi.

Con le variazioni in progetto si avrà un incremento della superficie totale passando dai 467,15 mq in progetto agli attuali 494,69 mq con un incremento di 27,54 mq, mentre rimangono invariate le tipologie costruttive già approvate.

3.h. Parcheggio privato ad uso pubblico

L'area destinata a parcheggio privato ad uso pubblico rimane invariata sia nelle dimensioni che nelle tipologie costruttive.

3.i. Area già urbanizzata

Allo stato attuale ed in considerazione dell'evolversi dei lavori di urbanizzazione già eseguiti nelle zone limitrofe all'area in oggetto si è evidenziato delle porzioni di aree, ricomprese nella perimetrazione in oggetto, già urbanizzate, tali aree si possono evincere nell'allegato B.

La prima area pari a 138,80 mq si trova nella porzione posta a Ovest ed è costituita dalle seguenti opere:

- porzione di strada comunale, via D. Mattii;
- porzione di marciapiede;
- porzione di illuminazione pubblica.

La seconda area pari a 20,07 mq si trova nella porzione posta a Sud-Est ed è costituita dalle seguenti opere:

- porzione di strada comunale;
- porzione di marciapiede.

3.j. Impianto fognario

Gli impianti fognari delle acque nere e chiare, sentito il gestore pubblico Tennacola Spa, vengono rimodellati in virtù delle linee esistenti e di recente realizzazione e nello specifico si avranno:

- **linea acque nere:** la nuova linea sarà collegata al collettore esistente posto all'interno dei lotti con la creazione di un nuovo tracciato in corrispondenza delle aree edificabili;
- **linea acque chiare:** la nuova linea rispetterà il tracciato già evidenziato nel progetto approvato.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato.

3.k. Impianto distribuzione acqua potabile

La nuova linea di distribuzione acqua potabile, sentito il gestore pubblico Tennacola Spa, viene rimodellata in virtù delle linee esistenti e di recente realizzazione con la presenza di un pozzetto di allaccio ubicato in corrispondenza dell'angolo Nord-Est da cui si partirà per la nuova distribuzione interna alla lottizzazione.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato.

3.l. Impianto distribuzione rete telefonica

La nuova linea di distribuzione della rete telefonica, viene rimodellata in virtù delle linee esistenti e di recente realizzazione con la presenza di un pozzetto di distribuzione ubicato in corrispondenza del lato Ovest lungo la via D. Mattii da cui si partirà per la nuova distribuzione interna alla lottizzazione.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato.

3.m. Impianto distribuzione rete gas-metano

La nuova linea di distribuzione della rete gas-metano, sentita la società Steca Energia Srl, viene rimodellata in virtù delle linee esistenti e di recente realizzazione con la presenza della linea di distribuzione ubicata in corrispondenza dell'angolo Nord-Est da cui si partirà per la nuova distribuzione interna alla lottizzazione.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato.

3.n. Impianto distribuzione energia elettrica

La nuova linea di distribuzione della rete di energia elettrica, sentita la società Enel Distribuzione Spa, viene rimodellata in virtù del progetto di massima elaborato dalla società stessa nel quale si richiedeva la presenza di una cabina di trasformazione, da posizionarsi nell'ambito dell'area verde pubblico, da dove si diramavano le condotte per la distribuzione all'interno della lottizzazione.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato.

3.o. Impianto distribuzione pubblica illuminazione

La nuova linea di distribuzione della rete di pubblica illuminazione, viene rimodellata in virtù degli impianti già realizzati nelle aree limitrofe e delle mutate esigenze dei proprietari.

In particolare sarà realizzata una linea lungo il perimetro esterno del comparto con il corpo illuminante rivolto verso l'interno della lottizzazione in modo da creare un migliore campo visivo, mentre in riferimento alla linea di illuminazione della piazza si è previsto la realizzazione di una linea centrale a doppio braccio in sostituzione della precedente realizzata con i corpi illuminanti posizionati sui pilastri degli edifici da realizzare, edifici non di prossima realizzazione.

In riferimento alle dimensioni ed alle caratteristiche dei materiali si farà riferimento al progetto già approvato ad esclusione del corpo illuminante adeguato alle nuove esigenze di illuminazione a led.

4. CALCOLO PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD

S.T.	17.485,00 mq
It	1,33 mc/mq
Volume edificabile	$17485,00 \times 1,33 = 23.255,05$ mc
Abitanti insediabili	$23.255,05/120 = 193,79$ (120 mc per abitante)
Standard	$193,79 \times 36$ mq = 6.976,44 mq (inclusa l'area per la realizzazione della piazza pubblica)

Standard previsti in lottizzazione APPROVATA		Standard previsti in lottizzazione VARIANTE	
Piazza	4004,49 mq	Piazza	4017,33 mq
Verde Pubblico	1788,25 mq	Verde Pubblico	1675,71 mq
Parcheggi	3281,28 mq	Parcheggi	2689,44 mq
TOTALE	9074,02 mq	TOTALE	8382,48 mq

In conclusione si può affermare che sono rispettati gli standar urbanistici previsti per la lottizzazione presente ed in particolare **8382,48 mq > 6976,44 mq**

Fermo li 06 Maggio 2019

Il Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Marini