

COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

**RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE
ZONA D1.a3 ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA di variante

COMMITTENTE:

TECNOMETAL ORNAMENTS S.U.R.L.

C.da Castagneto , snc

63833 Montegiorgio (FM)

UBICAZIONE CANTIERE:

contrada Castagneto

63833 Montegiorgio (FM)

DATA:

Gennaio 2021

IL TECNICO:



Sommario

PREMESSA :.....	3
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA VARIANTE PERIMETRAZIONE	4
PIANO DI LOTTIZZAZIONE D I a.3	4
CALCOLO STANDARD URBANISTICI da Lottizzazione approvata	7
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE	14
STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE (come erroneamente riportato nel Piano online) .	Errore. Il segnalibro non è definito.
VISURA CATASTALI IMMOBILI	16

PREMESSA :

- La TECNOMETAL srl è proprietaria di un'area edificabile con sovrastante laboratorio artigianale sita in codesto comune in contrada Castagneto e distinta al N.C.F. al foglio 42 part. 390 mentre al N.C.T sempre al foglio 42 alle particelle 597 e 598 .
- La TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del sig. RICCI ROBERTO Codice fiscale.: RCCRRT86L12L191K in qualità di legale rappresentante, affittuaria e proprietaria del diritto di superficie dell'area in oggetto dove ha sede la propria attività aziendale e produttiva .

L' Area in oggetto d'intervento di lottizzazione è situata a ridosso della zona sempre di proprietà che ricade all'interno dello strumento urbanistico comunale vigente in zona **D**.

Il comparto denominato **D1.a3** (zona di espansione soggetta a piani attuativi) si estende per una superficie di mq 11.207,00 .

Per esigenze legate alla produzione e quindi l'urgenza di prevedere un ampliamento ed una nuova redistribuzione volumetrica dei corpi di fabbrica esistenti la TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. nella persona del sig. RICCI ROBERTO Codice fiscale.:

RCCRRT86L12L191K in qualità di legale rappresentante, affittuaria e avente diritto di superficie dell'area in oggetto dove ha sede la propria attività aziendale e produttiva; intende effettuare una progettualità unitaria, funzionale all'attività che si svolge, previa verifica e rispetto dei parametri urbanistici e ridefinendo le aree di zonizzazione del comparto senza aumentare e/o variare i carichi insediativi e la dotazione degli standard.

A tal fine si richiede che il rilascio dei titoli abilitativi per l'intervento in oggetto vengano intestati alla ditta TECNOMETAL ORNAMENTS s.u.r.l. p.iva : 01683030447 nella persona del sig. RICCI ROBERTO Codice fiscale.: RCCRRT86L12L191K.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA VARIANTE PERIMETRAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE D1a.3

PREMESSA :

L'area interessata dalle opere di urbanizzazione è individuata nel vigente P.R.C. del comune di Montegiorgio , come "Comparto edificatorio **D1a.3** , art. 22 delle N.T.A. e si trova in contrada Castagneto. Nelle vicinanze non sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione, tra le quali la linea di pubblica fognatura sia per le acque nere che per le acque bianche.

La presente richiesta è la variante al piano di lottizzazione artigianale zona D1a.3 precedentemente approvato con seduta di G.C. n. 104 del 06.08.2020 .

La richiesta prevede una modifica e rettifica della perimetrazione della sopraindicata lottizzazione a seguito di errate indicazioni riportate nel piano regolatore generale su cui è stata dimensionata ed approvata la lottizzazione sopracitata .

Tali modifiche oggetto di richiesta non andranno ad incidere sul dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968; come previsto dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92 di seguito riportata :

LEGGE REGIONALE 5 agosto 1992, n. 34 (B.u.r. 6 agosto 1992, n. 68 - bis) Classificazione: C.1.1 TERRITORIO - AMBIENTE E INFRASTRUTTURE - URBANISTICA - Disposizioni generali

Articolo 15 Contenuti del piano regolatore generale

1. Il piano regolatore generale indica essenzialmente: a) la rete delle principali vie di comunicazione; b) la divisione del territorio comunale nelle zone omogenee di cui all'articolo 19, evidenziando le scelte relative alle direttrici di espansione, alle previsioni di completamento, al recupero urbanistico-edilizio, alle zone agricole, alla localizzazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ed alla tutela delle risorse ambientali; c) la determinazione dei vincoli e delle caratteristiche costruttive generali da osservare in ciascuna zona, con particolare riguardo alle zone a carattere storico, ambientale, paesistico; d) le norme per l'attuazione del piano; e) la previsione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione degli interventi pubblici individuati dal piano, per i comuni non obbligati a dotarsi di PPA.

2. Il piano regolatore generale può individuare le aree ed i beni da assoggettare a vincoli preordinati alla espropriazione, oppure limitarsi a dettare al riguardo, in tutto o in parte, disposizioni di massima, rinviando al piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 la loro specifica individuazione.

3. I comuni possono individuare le zone da assoggettare obbligatoriamente a piani attuativi o di recupero, con riferimento alle quali possono limitarsi a definire le destinazioni d'uso complessive, la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona, rimettendo agli strumenti urbanistici attuativi le ulteriori prescrizioni.

4. I comuni possono inoltre individuare aree, anche in zone di espansione, dotate di progettazione urbanistica di dettaglio, almeno in scala 1:500, ove è consentito l'intervento edilizio diretto nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/1968.

5. Le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.

Nello specifico si richiedono le seguenti modifiche:

- Nel progetto di lottizzazione approvato la superficie calcolata e progettata del comparto era di sup. 9.750,00 mq comprensiva di un'area erroneamente segnalata come Vp (verde privato) ma che ha destinazione (E) Agricola; quindi la nuova superficie calcolata e dimensionata come da PRG vigente sarà di **11.207,00 mq**, dove si prevederà due microzone interessate per variazione compensativa da Agricola ad edificabile nel lato est e da Edificabile ad Agricola nel lato Sud, la superficie compensativa è calcolata in mq. 70,00 .
- La nuova perimetrazione svilupperà nuovi standards da realizzare in aumento a quelli previsti precedentemente nella lottizzazione approvata, a tal fine la committenza chiede la possibilità di monetizzare gli standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) e come già precedentemente adottato l'Amministrazione che si riserva la possibilità di concordare la realizzazione delle OO.UU. (parcheggi pubblici previsti) in un area pubblica più funzionale alle esigenze della collettività.
- Si chiede anche l'eliminazione dell'ambito di tutela del crinale classificato di classe 3 all'interno del comparto edificatorio in quanto la zona è urbanizzata e quindi non persistono caratteristiche di appartenenza ad unità territoriali di particolare interesse paesistico-ambientale.
-
- si chiede la possibilità nella nuova scheda tecnica delle NTA del piano di lottizzazione artigianale D1.a3 di monetizzazione di tutti gli standard urbanistici previsti nel piano attuativo.

Montegiorgio, li 12.02.2021

Il tecnico
Arch. Michele Cruciani

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE vigenti aggiornate al 2016**

Le quantità di aree a standards sono già previste e definite in ambito di previsione dello strumento urbanistico generale.(come di sotto riportato dalla scheda specifica delle NTA):

ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - D1 -

1. Le zone produttive artigianali di completamento (D1) o d'espansione (D1a) sono destinate alla conservazione, all'ampliamento degli impianti produttivi artigianali esistenti o alla realizzazione di nuove attività artigianali, così come classificati nel precedente Art.21, al punto 3.1, con esclusione delle attività industriali

Per gli edifici esistenti, non utilizzati per le attività artigianali, é consentito il cambio di destinazione per le sole attività terziarie di cui al punto 3.2 del precedente art. 21 previa verifica della dotazione dello standard per servizi necessario. In nessun caso é consentita la monetizzazione degli standard.

5. Nelle zone **D1a** il PRG si attua previa redazione del **Piano Attuativo**, esteso alle zone individuate in planimetria e secondo le indicazioni delle schede normative allegate.

Gli interventi si attuano con i seguenti indici:

Uf 0,6

H - Altezza massima: 7,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.

In caso di fabbricati esistenti con altezza superiore a ml. 7,50 é consentito l'adeguamento della stessa, fino a concorrenza del fabbricato esistente;

N piani massimi 2

Df - Distanza tra i fabbricati 10,00 ml

Dc - Distanza dai confini 7,50 ml

Ds - Distanza dalle strade 10,0 ml

In tutte le zone D1a inoltre l'area a verde non potrà essere inferiore al 5% della St dell'area di intervento, mentre l'area da destinare a parcheggio pubblico non potrà essere inferiore al 10% della St dell'area di intervento.

6. Il Permesso di Costruire per opere di nuova realizzazione qualora inerenti ad attività artigianali, che ne abbiano necessità è subordinata all'esecuzione, all'interno del lotto di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali.

In tutte le zone D1.a é previsto per il rilascio di titoli abilitativi, e per l'approvazione dei PA, il rispetto di quanto contenuto nella legge n° 447 del 26./10/1995 o norme regionali e comunali. Non é consentito il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le norme sull'inquinamento acustico

previsti dalla normativa sopra richiamata. In nessun caso é possibile la monetizzazione degli standard previsti.

- **PARAMETRI D'INTERVENTO vigenti**

Da *NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE*

Comune di MONTEGIORGIO,- *VARIANTE APPROVATA DALLA PROVINCIA NEL 2016-*

D1.a3 Tav. 6 (Località Capoluogo strada comunale Castagneto ovest)

L'intervento è posto in prosecuzione ed a completamento di una attività produttiva di discrete dimensioni. Parametri urbanistici:

UT MQ/MQ	SM MQ	H MAX MT	STANDARD % ST.
0,5	1.000	7,50	20

Prescrizioni specifiche:

- Sistemazione della scarpata sulla provinciale opportunamente sistemata a verde;
- Sistemazione e allargamento ingresso e incrocio sulla provinciale;

E' consentito l'intervento con due comparti adiacenti di cui uno comprendente l'edificio esistente.

CALCOLO STANDARD URBANISTICI da Lottizzazione approvata

Superficie Fondiaria (zona D1.a3) 10.195,00 mq (da catastale fogl.42 porzione part. 390 e part 597-598)

Superficie Fondiaria (zona D1.a3) 9.750,00 mq (rettificata senza scarpate)

UT (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.5 mq/mq

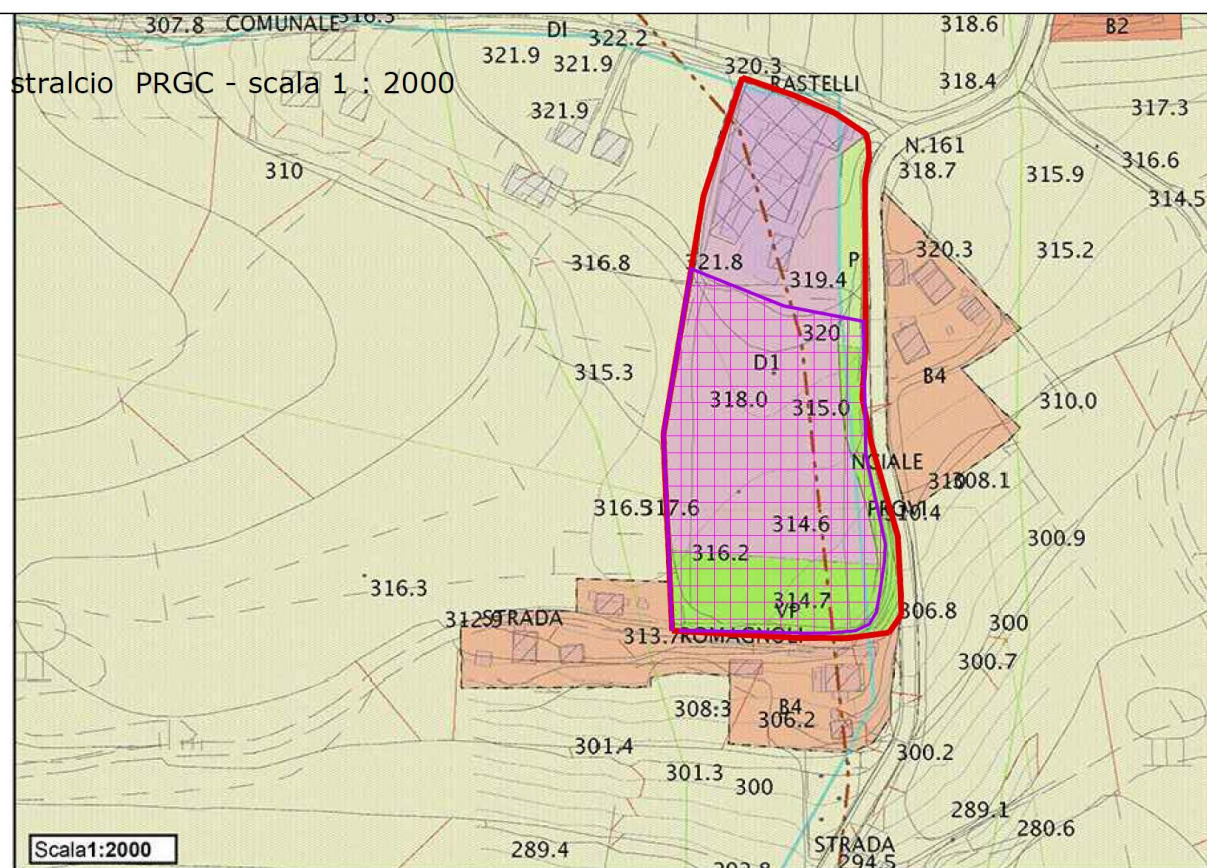
Sul max(realizzabile) = 9.750,00 mq *0,5 = 4.875,00 mq

Standard 20% s.t. = 9.750,00 * 0.20 = 1.950,00 mq (verde e parcheggio pubblico)

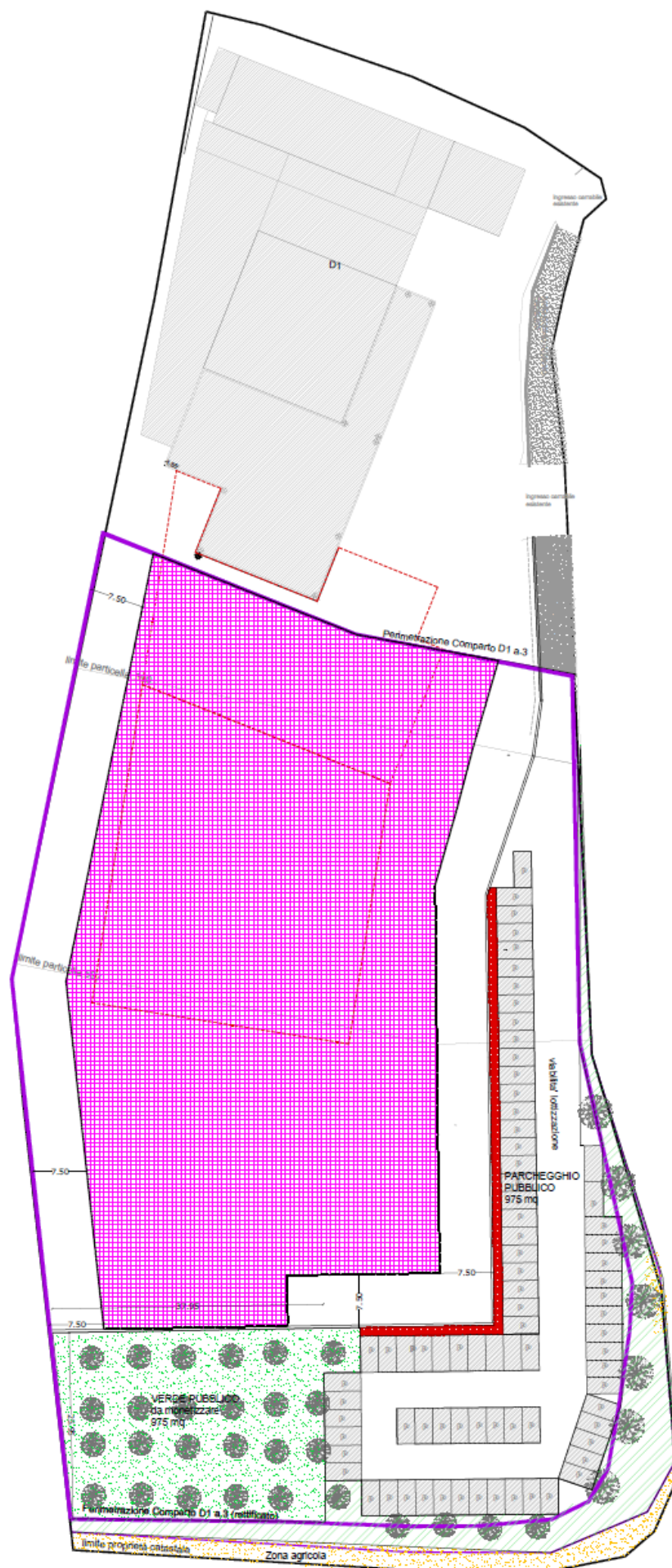
Di cui verranno progettati:

Verde pubblico = 975,00 mq (si chiede la monetizzazione di questo standard)

Parcheggio pubblico = 975,00 mq



PLANIMETRIA GENERALE LOTTIZZAZIONE APPROVATA



CALCOLO STANDARD URBANISTICI da variante Lottizzazione D1a3 ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92

Lottizzazione D1a3

Superficie Fondiaria (zona D1.a3) 11.207,00 mq

(da catastale fogl.42 part 390-597-598)

UT (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.5 mq/mq

Sul max(realizzabile) = 11.207,00 mq *0,5 = 5.604,00 mq

Standard 20% s.t. = 11.207,00 * 0.20 = 2.241,00 mq

Di cui :

verde pubblico = 1.121,00 mq (si chiede la monetizzazione di questo standard)

parcheggio pubblico = 1.121,00 mq (si chiede la monetizzazione di questo standard)

NUOVA SCHEDA D1.A3

D1.a3 Tav. 6 (Località Capoluogo strada comunale Castagneto ovest) Variante

L'intervento è posto in prosecuzione ed a completamento di una attività produttiva di discrete dimensioni. Parametri urbanistici:

UT MQ/MQ	SM MQ	H MAX MT	STANDARD % ST.
0,5	1.000	7,50	20

Prescrizioni specifiche:

- ~~- Sistemazione della scarpata sulla provinciale opportunamente sistemata a verde;~~
- ~~- Sistemazione e allargamento ingresso e incrocio sulla provinciale;~~
- L'immobile dovrà essere schermato con essenze ad alto fusto (art.27 del N.T.A.)

H - Altezza massima: 7,50 ml escluse sovrastrutture, silos, serbatoi ed attrezzature varie.

In caso d'ampliamento di fabbricati esistenti con altezza superiore a ml. 7,50 é consentito l'adeguamento della stessa, fino a concorrenza dell'altezza del fabbricato esistente.

Dc - Distanza dai confini ~~7,50 ml~~ **5,00 ml**

Ds - Distanza dalle strade di qualsiasi tipo 10,00 ml escluse strade inferiori a ml. 5,00 dove è possibile lasciare una distanza di ml. 7,50

In tutte le zone D1 inoltre, é previsto per il rilascio dei titoli abilitativi, e per l'approvazione dei PA, il rispetto di quanto contenuto nella legge n° 447 del 26. ottobre. 1995 o altre norme regionali e comunali. Non é consentito il rilascio di titoli abilitativi che non tengano conto dei parametri minimi di inquinamento acustico previsti dalla normativa sopra richiamata.

Gli standard urbanistici saranno monetizzati con le modalità previste dagli atti deliberativi già approvati.

~~E' consentito l'intervento con due comparti adiacenti di cui uno comprendente l'edificio esistente.~~

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Vista aerea della zona d'intervento



Foto 2 - Vista da Nord della zona d'intervento



Foto 3 – Vista ingresso da Nord della zona d'intervento



Foto 4 - Vista interna della zona d'intervento



Foto 5 - Vista dell'ingresso della zona d'intervento



Foto 6 - Vista interna della zona d'intervento

STRATTO DI MAPPA CATATALE

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MARCO DI PASQUALE

Vis. tel. (0.90 euro)



E=52600

1 Particella: 390

Comune: MONTEGGIORGIO
Foglio: 42
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
3-Lug-2018 17:21:8
Prot. n. T276572/2018

VISURA CATASTALI IMMOBILI



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2019

Data: 24/06/2019 - Ora: 09.22.53 Fine

Visura n.: T23983 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGIORGIO (Codice: F520)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 42 Particella: 390 Sub.: 7

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	390	7			area urbana		1335 m²			UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/06/2019 protocollo n. AP0049886 in atti dal 20/06/2019 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 436.1/2019)

Indirizzo CONTRADA CASTAGNETO SNC piano: T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOMETAL S.R.L. con sede in MONTEGIORGIO	01093640439*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 19/06/2019 protocollo n. AP0049886 in atti dal 20/06/2019 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 436.1/2019)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F520 - Sezione - Foglio 42 - Particella 390

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2018

Data: 07/09/2018 - Ora: 10.13.53 Fine

Visura n.: T52064 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGIORGIO (Codice: F520)
Catasto Terreni	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 42 Particella: 597

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	42	597		-	SEMIN 1 ARBOR	31 60		Euro 18,77	Euro 19,58	FRAZIONAMENTO del 03/04/2008 protocollo n. AP0091213 in atti dal 03/04/2008 (n. 91213.1/2008)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOMETAL S.R.L. con sede in MONTEGIORGIO	01093640439*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/07/2018 Repertorio n.: 2765 Rogante: BONSIGNORI ARMANDO Sede: MONTEGIORGIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4457.1/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2018

Data: 07/09/2018 - Ora: 10.05.26 Fine

Visura n.: T47258 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEGIORGIO (Codice: F520)
Catasto Terreni	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 42 Particella: 598

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	42	598		-	SEMIN ARBOR	1 63 60		Euro 37,77	Euro 39,42	FRAZIONAMENTO del 03/04/2008 protocollo n. AP0091213 in atti dal 03/04/2008 (n. 91213.1/2008)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNOMETAL S.R.L. con sede in MONTEGIORGIO	01093640439*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/07/2018 Repertorio n.: 2765 Rogante: BONSIGNORI ARMANDO Sede: MONTEGIORGIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4457.1/2018)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

