

Comune di MONTEGRANARO (Fermo)

VARIANTE AL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PIANE CHIENTI"
 CON ATTUAZIONE DI UN SUB COMPARTO IN VARIANTE AL PRG

ai sensi: Art. 15 comma 5 L.R. n.34/1992
 in conformità: Art. 33 comma 8-12 a) L.R. n.19/2023

8 Descrizione dello stato di fatto
 Analisi del contesto, cronistoria regime dei suoli

Dicembre 2024

La proprietà
 Tod's SpA

A cura di
 Ing. Dante Fabbioni

Piano attuativo "VILLAGGIO DEL LAVORO LOTTO1"

RISERVE DI PROPRIETA'			PARCHEGGI PUBBLICI			VERDE PUBBLICO		
1	2380,00	7142,00	1	2380,00	7142,00	1	2380,00	7142,00
2	3910,00	16170,00	2	8190,00	24588,00	2	3910,00	16170,00
3	2781,00	8203,00	3	2779,00	8527,00	3	2779,00	8527,00
4	2870,00	8938,00	4	2919,00	7521,00	4	2919,00	7521,00
5	2962,00	8946,00	5	2918,00	7564,00	5	2918,00	7564,00
6	2984,00	8932,00	6	2528,00	7584,00	6	2528,00	7584,00
7	2689,00	8058,00	7	2528,00	7584,00	7	2528,00	7584,00
8	3653,00	9159,00	8	2896,00	8863,00	8	2896,00	8863,00
9	3583,00	10878,00	9	3332,00	10116,00	9	3332,00	10116,00
10	4781,00	14343,00	10	3114,00	9453,00	10	3114,00	9453,00
11	4793,00	13125,00	11	3982,00	11948,00	11	3982,00	11948,00
12	7414,00	22242,00	12	4298,00	12174,00	12	4298,00	12174,00
13	6423,00	19099,00	13	6989,00	20984,00	13	6989,00	20984,00
14	6702,00	20121,00	14	6425,00	19289,00	14	6425,00	19289,00
15	3883,00	11649,00	15	5618,00	16914,00	15	5618,00	16914,00
16	2883,00	8550,00	16	3619,00	10687,00	16	3619,00	10687,00
17	3503,00	10500,00	17	2931,00	7903,00	17	2931,00	7903,00
18	3503,00	10500,00	18	2528,00	7584,00	18	2528,00	7584,00
19	3370,00	10126,00	19	3036,00	10500,00	19	3036,00	10500,00
20	3912,00	11796,00	20	3374,00	10122,00	20	3374,00	10122,00
21	3980,00	10770,00	21	3712,00	11136,00	21	3712,00	11136,00
22	11982,00	34986,00	22	3980,00	10770,00	22	3980,00	10770,00
23	4317,00	13391,00	23	11008,00	33379,00	23	11008,00	33379,00
24	2940,00	8890,00	24	2850,00	7950,00	24	2850,00	7950,00
25	7243,00	21729,00	25	2380,00	7950,00	25	2380,00	7950,00
26	5408,00	16224,00	26	4900,00	27700,00	26	4900,00	27700,00
27	4308,00	13214,00	27	2830,00	11790,00	27	2830,00	11790,00
28	5773,00	17319,00	28	4280,00	12750,00	28	4280,00	12750,00
29	5667,00	16971,00	29	8570,00	16737,00	29	8570,00	16737,00
30	4461,00	13000,00	30	5927,00	16971,00	30	5927,00	16971,00
31	7217,00	21851,00	31	4461,00	13000,00	31	4461,00	13000,00
32	7137,00	21411,00	32	6928,00	20914,00	32	6928,00	20914,00
33	8627,00	26841,00	33	7137,00	21411,00	33	7137,00	21411,00
34	8823,00	26869,00	34	16077,00	29541,00	34	16077,00	29541,00
35	2452,00	7356,00	35	8523,00	25869,00	35	8523,00	25869,00
36	2452,00	7356,00	36	2096,00	6285,00	36	2096,00	6285,00
TOTALE	178984,00	539852,00	TOTALE	168100,00	507300,00	TOTALE	168100,00	507300,00

PLANIMETRIA scala 1:5000

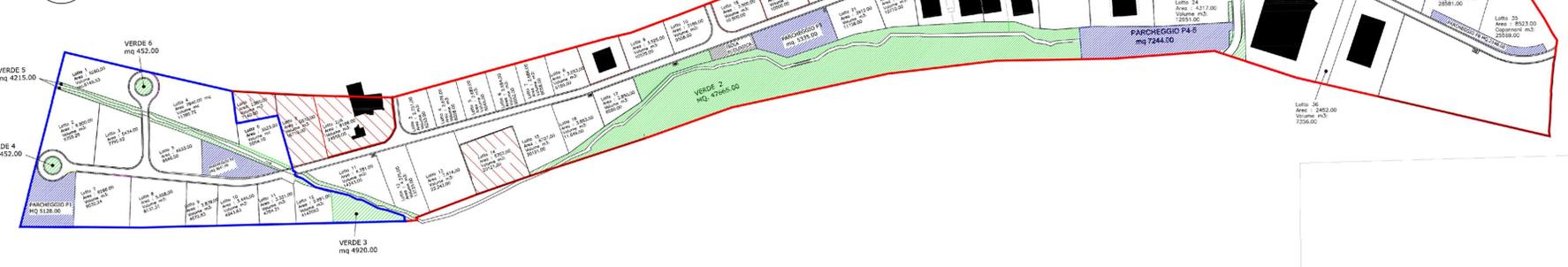


TABELLA URBANISTICA TOTALE:		TABELLA URBANISTICA I LOTTO	
Superficie territoriale	555862,00	Superficie territoriale	481977,00
Superficie stradale	43134,00	Superficie stradale	34979,00
Superficie fondaria totale	522728,00	Superficie fondaria totale	448998,00
Superficie a standard di p.r.g. (parcheggi e verde pubblico) 10% sup. territoriale	55586,00	Superficie a standard di p.r.g. (parcheggi e verde pubblico) 10% sup. territoriale	48197,70
Superficie a standard di progetto - di PRG	59021,00	Superficie a standard di progetto - di PRG	70207,00
Superficie loti da edificare mq	263808,00	Superficie loti da edificare mq	168100,00
Volume edificabile mc	696993,50	Volume edificabile mc	507300,00

TABELLA STANDARD DI P.R.G.		TABELLA STANDARD DI P.R.G.	
PERIMETRAZIONE	23289,00	PERIMETRAZIONE	16814,00
VERDE PUBBLICO	63632,00	VERDE PUBBLICO	53603,00
TOTALE SUPERFICIE	86921,00	TOTALE SUPERFICIE	70207,00

LEGENDA:

- PERIMETRAZIONE CATASTALE VILLAGGIO DEL LAVORO PIANE CHIENTI LOTTO INTERVENTO N. 1
- PERIMETRAZIONE CATASTALE VILLAGGIO DEL LAVORO PIANE CHIENTI LOTTO INTERVENTO N. 2

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Montegrano prevede, in località "Piane Chienti", un ambito di trasformazione urbanistica con destinazione prevalente "Industriale" - Zone D1 (Art. 49 N.T.A.). L'area, che si estende sulla piana alluvionale del fiume Chienti, è sita in prossimità del confine comunale con Sant'Elpidio a Mare, in contiguità con aree in prevalenza industriali e risulta in larga misura già edificata.

Tale ambito è stato oggetto di pianificazione attuativa:

- In data 27 settembre 2002 con Delibera C.C. n. 48 recante "Approvazione definitiva piani per insediamenti produttivi - Villaggi del lavoro - in loc. Piane Chienti e Mezzina" è stata approvata una variante al P.F. del Comune di Montegrano che prevedeva la localizzazione di due nuove aree industriali in zona piane Chienti e in località Mezzina;
- In data 14.11.2002 e in data 13.02.2003 sono state stipulate convenzioni di lottizzazione con "Calepio Scavi SpA", proprietaria delle aree;
- Una ripermimetrazione dell'area è stata approvata con Delibera C.C. n. 2 del 28 gennaio 2013;
- Viene elaborata dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, una suddivisione in due lotti di intervento dell'ambito "Piane Chienti";
- In data 9 ottobre 2015 con Delibera C.C. n. 46 sono state accolte delle proposte dei proprietari dei suoli non edificati interni alla lottizzazione per la formazione e l'attuazione di comparto edificatorio ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'articolo 17 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii..

Successivamente, con Atto in data 15.12.2021, TOD'S SpA ha acquistato aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652.

All'interno del sopra ricordato Piano Attuativo, nonché del citato comparto edificatorio, TOD'S SpA è proprietaria anche di due aree edificate della superficie complessiva di mq. 30.148.

Complessivamente quindi TOD'S SpA è proprietaria di aree comprese nel suddetto Piano Attuativo di Piane Chienti per una superficie catastale complessiva di mq. 142.652 + 30.148 = mq 172.800.

A seguito dell'Atto di acquisto di cui sopra, TOD'S SpA subentra in tutti gli obblighi previsti dal Piano Attuativo convenzionato.

In aggiunta alle aree sopra descritte, TOD'S SpA è proprietaria di aree contigue, dalla superficie catastale di mq. 42.680, anch'esse con la medesima destinazione di PRG ma esterne al PL Piane Chienti e mai sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo.

Il presente Piano attuativo che interessa sia le aree interne all'originario Piano di lottizzazione sopra descritte (mq. 172.800), che queste ultime non incluse (mq. 42.680), si estende quindi su una superficie territoriale complessiva pari a mq. 215.480.

PL "PIANE CHIENTI"

LEGENDA

- Perimetrazione PL "PIANE CHIENTI"
- Superficie fondaria D1 (art. 49 N.T.A. del PRG)
- Superficie fondaria D2 (art. 49bis N.T.A. del PRG)
- Verde pubblico (art. 27 N.T.A. del PRG)
- Parcheggi pubblici (art. 31 N.T.A. del PRG)
- Isola ecologica
- Depuratore
- Viabilità

