

OGGETTO: Variante al Piano di Lottizzazione Comparto A2 del P.P.E. A2-A3
di Via Montefanese – Via E. Sogno
Proprietà: ITALGIARDINI s.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- con delibera di adozione del Consiglio Comunale di Osimo n. 147 del 12/09/2005 veniva adottato il progetto di lottizzazione residenziale in Via Montefanese, comparto di proprietà: Sorelle Costantini, Pirani Eugenio e altri, compreso nel Piano Particolareggiato Esecutivo A2-A3;
- con delibera del Consiglio Comunale di Osimo n. 24 del 08/02/2006 veniva approvato in maniera definitiva il suddetto Piano di Lottizzazione;
- con atto n°82675 di Repertorio, n°25442 della Raccolta, del notaio Dr. Antonio Grassi il giorno 27/07/2006 veniva stipulata la convenzione;
- Il Dirigente del Dipartimento del Territorio rilasciava il Permesso di Costruire n°210/2006 del 16/10/2006 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Il 18/12/2006 veniva rilasciato il P. di C. n. 262/2006 consistente nella voltura di intestazione del suddetto permesso ai nuovi proprietari Italgiardini s.r.l. e Fabiani costruzioni di Fabiani Mario e Gianluca s.n.c.;
- Con delibera n° 271 del 19/08/2008 veniva approvato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- In data 04/05/2011 veniva presentata variante da parte della proprietà: Italgiardini s.r.l. da sostituire con gli elaborati allegati alla presente.

Tutto ciò premesso, la presente variante al Piano di Lottizzazione Comparto A2 in via E. Sogno – Via Montefanese, è finalizzata all'approvazione di un ulteriore elemento di dettaglio dell'organizzazione edilizia, inerente le volumetrie dei lotti n° 2 – 3 – 4 – 7.

In particolare il lotto n° 7, intercluso tra i lotti 3 e 4, è costituito permutando parte dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico di proprietà del Comune di Osimo (censita al C.T. foglio 65 mapp. 897/parte 906/parte - mq. 2435) con l'area di proprietà della società Italgardini s.r.l., quest'ultima compresa tra la Via E. Sogno e i lotti 3 e 4, avente destinazione d'uso verde privato (censita al C.T. foglio 65 mapp. 884 - mq. 1606).



Tabella_1 : schema planimetrico

La creazione del nuovo lotto determina la riduzione dell'area destinata ad attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico che dai 9240 mq. previsti dal progetto convenzionato passa a 8411 mq.

La superficie mancante (mq. 829) sarà compensata con i lavori di sistemazione a giardino pubblico attrezzato (modellazione del terreno, percorsi pedonali, giochi, panchine, punti luce, etc.) come meglio evidenziato sulla tav. 04 del progetto allegato.

Il volume massimo realizzabile sul lotto 7, pari a 1595.00 mc, si determinerà trasferendo cubatura dai lotti n° 2 - 3 - 4, come meglio specificato dalla tabella seguente:

Lotto	Volume massimo approvato [mc]	Volume massimo variante [mc]	Differenza [mc]
2	7626,50	7481,50	-145,00
3	7668,00	7560,00	-108,00
4	5404,00	4062,00	-1342,00
7	-	1595,00	+1595,00

(Tabella_2 : schema riassuntivo volumetrie)

Ciò comporterà inoltre, una ulteriore modifica dell'organizzazione edilizia delle superficie coperte dei lotti n° 2 – 3 – 4 – 6, come meglio specificato dalla tabella seguente:

Lotto	Sup. Coperta approvato [mq]	Sup. Coperta variante [mq]	Differenza [mq]
2	1284,00	1069,00	-215,00
3	1743,00	1698,00	-45,00
4	906,00	876,00	-30,00
6	486,00	416,00	-70,00
7		360,00	+360,00

(Tabella_3 : schema riassuntivo superficie coperta)

Al fine di far coincidere gli accessi ai piani interrati degli edifici residenziali (di cui ai PdC n. 165/2009 del 12/10/2009 e n. 43/2011 del 20/04/2011) con gli ingressi al parcheggio pubblico adiacente, si è ritenuto di ricollocare quest'ultimi in modo più appropriato, mantenendo naturalmente invariato il numero dei posti auto disponibili.

Oggetto della presente variante è inoltre, nel rispetto del Codice della strada, l'apertura di un nuovo accesso carrabile, di pertinenza del lotto n° 6, su Via Montefanese (cfr. planimetria di progetto), nonché l'ampliamento dell'attuale accesso, adiacente al percorso pedonale pubblico lungo Via E. Sogno, al fine di garantire un nuovo accesso carrabile al lotto n° 5.

Osimo, 01/10/2012

Il Progettista
Arch. Filiberto Andreoli