

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.

**OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI “AMPLIAMENTO LOTTIZZAZIONE LEOPARDI”.**

**LOCALITA': OSIMO - AREA COMPRESA FRA VIA DI JESI E VIA LINGUETTA, contraddistinta, toponomasticamente, come VIA DELLE QUERCE.**

La presente relazione tecnica è a firma dell'Ing. Gaetano Spagnuolo, codice fiscale SPG GTN 54H16 B519F, nato a Campobasso il 16.06.1954 e residente a San Marcello, via Acquasanta n. 49, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 1002 e avente studio professionale a San Marcello, via Acquasanta n., 49 - PEC gaetano.spagnuolo@ingpec.eu

La ditta SA.MA. s.a.s di Rosciani Sirena & C. è proprietaria e/o utilizzatrice degli immobili realizzati sui due lotti di terreno contraddistinti come lotto n. 4 e lotto n. 5 del piano di lottizzazione insediamenti produttivi “ampliamento lottizzazione Leopardi”.

Avendo l'esigenza di collegare fra loro i due fabbricati, mediante una struttura prefabbricata in cemento armato, si rende necessario l'accorpamento dei lotti n. 4 e n. 5, in modo da poter costruire anche nella fascia di confine, fra i due lotti.

Inoltre, poiché una parte della struttura prefabbricata sarà costituita da un impianto di stoccaggio verticale, di tipo completamente automatico, si chiede che possa essere introdotta la deroga in altezza per gli impianti tecnologici, così come già previsto, dal piano regolatore, per altre aree del territorio comunale, a destinazione d'uso artigianale e/o industriale.

In definitiva, si richiede che vengano approvate le seguenti varianti:

- 1) accorpamento dei lotti nn. 4 e 5, in modo da costituire un lotto unico;
- 2) possibilità di superare l'altezza massima ammissibile, relativamente alla installazione di impianti tecnologici, strettamente connessi con l'attività produttiva.

Tutto ciò premesso, si fa presente quanto segue:

Il lotto n. 4 è individuato dai seguenti riferimenti catastali:

- Foglio n. 56, particella 316 (ente urbano);

Proprietà: UBI Leasing s.p.a.

Utilizzatrice: SA.MA s.a.s di Rosciani Sirena & C.

(Il leasing è stato già riscattato e si è in attesa di stipulare l'atto per il passaggio della proprietà).

Il lotto n. 5 è individuato dai seguenti riferimenti catastali:

- Foglio n. 56, particella 426 (ente urbano);

Proprietà: CREDEMLEASING s.p.a

Utilizzatrice: SA.MA s.a.s di Rosciani Sirena & C.

- Foglio n. 56, particella 423; .

Proprietà: SA.MA s.a.s di Rosciani Sirena & C.

- Foglio n. 56, particella 425; .

Proprietà: SA.MA s.a.s di Rosciani Sirena & C.

Il piano di lottizzazione vigente, come da ultima variante approvata, indica i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

#### **Lotto n. 4**

Superficie fondiaria	mq. 5.371,00
Indice fondiario	0,6 mq/mq.
Superficie produttiva max	mq. 3.222,60
Indice di copertura	0,5 mq/mq.
Copertura max	mq. 2.685,50

#### **Lotto n. 5**

Superficie fondiaria	mq. 5.107,00
Indice fondiario	0,6 mq/mq.
Superficie produttiva max	mq. 3.064,20
Indice di copertura	0,5 mq/mq.
Copertura max	mq. 2.553,50

A seguito della variante richiesta, confermando l'indice fondiario e l'indice di copertura vigenti, accorpando il lotto n. 4 con il lotto n. 5, si avrà un lotto unico (lotto n. 4-5), avente i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

#### **Lotto n. 4-5**

Superficie fondiaria	mq. $(5.371,00 + 5.107,00) = 10.478,00$
Indice fondiario	0,6 mq/mq.
Superficie produttiva max	mq. 6.286,80
Indice di copertura	0,5 mq/mq.
Copertura max	mq. 5.239,00

Il sottoscritto Ingegnere, precisa, inoltre:

- Le varianti richieste sono da considerare "non sostanziali", poiché non comportano un incremento del carico urbanistico (i parametri urbanistici non vengono modificati), o un cambio di destinazione d'uso (come inteso dal D.G.R. 53/2014); di conseguenza, si ritengono validi i pareri di compatibilità ambientale e geomorfologica, già emessi dalla Regione Marche.

- La verifica della compatibilità idraulica non è necessaria, come si può rilevare dall'allegata asseverazione, a firma del Geologo, Dott. Marco Lancioni di Falconara Marittima.
- L'accorpamento del lotto n. 4 con il lotto n. 5 non comporta alcuna modifica alle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione vigente.
- Il Piano di Lottizzazione è privo di norme tecniche di dettaglio, per cui, facendo riferimento alla normativa generale di piano, vigente all'epoca della sua approvazione, non sono previsti limiti massimi di estensione, relativamente alla superficie fondiaria dei lotti.
- Nel 2005 Il piano di lottizzazione iniziale è stato oggetto di una richiesta di variante, che ha portato all'accorpamento dei lotti n. 8 e n. 9 (variante del 2.006, attualmente vigente).
- Per le aree prevalentemente industriali – artigianali di espansione è prevista deroga in altezza, analoga a quella richiesta, “per volumi tecnici con provate esigenze funzionali legate al processo produttivo”.

San Marcello, 27 luglio 2.020

Dott. Ing. Gaetano SPAGNUOLO  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1002

