

STIMA TERRENO IN LOCALITA' PIAN DELLE NOCE NEL COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO



INDICE

a) Descrizione degli immobili.....	
a.1) Individuazione catastale e dati dimensionali.....	
a.2) Destinazioni urbanistica	
a.3) Vincoli sovraordinati.....	
b) Considerazione sulla valutazione degli immobili e criteri di stima.....	
c) STIMA degli immobili.....	
c.1) STIMA TERRENO.....	

Allegati: Stralcio Planimetrico di PRG
 Stralcio Planimetrico Catastale

a) Descrizione del terreno sito in località Pian della Noce nel comune di Porto S. Giorgio

Tale area è sita nel comune di Porto San Giorgio in loc. Pian Della Noce, in zona agricola in prossimità del Centro Neocatecumenale e il ristorante La Cascina, ha una superficie complessiva di ha 12.68.93, ed è censita al catasto terreni del comune Porto San Giorgio al foglio 1 con le part. 39, 42, 44, 135, 136, 462, 464 e 467 .

Il terreno è ubicato su un versante con esposizione Nord-Ovest, allo stato attuale presente due incavi che dovranno essere sistemati e/o ripristinati per permetterne l'utilizzo agricolo.

a.1 Identificazioni catastali e dati dimensionali terreni

-Foglio 1 particella 39 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha.	3.73.40
-Foglio 1 particella 42 qualità Seminativo cl. 4	Sup. Ha.	2.29.30
-Foglio 1 particella 44 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha.	0.58.70
-Foglio 1 particella 135 qualità Seminativo arborato cl. 1	Sup. Ha.	0.00.61
-Foglio 1 particella 136 qualità Seminativo arborato cl. 1	Sup. Ha.	0.00.12
-Foglio 1 particella 462 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha.	5.12.60
-Foglio 1 particella 464 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha.	0.93.55
-Foglio 1 particella 467 qualità Seminativo cl. 3	Sup. Ha.	0.00.65
Estensione complessiva...	Sup. Ha.	12.68.93

a.2 Destinazione urbanistica

Le destinazioni urbanistiche, secondo il vigente PRG del Comune di Porto San Giorgio, sono le seguenti: FF Parco Territoriale Naturalistico del Fosso Vallescura (art. 111 delle NTA di PRG)

- 1. I versanti sud della valle del fosso Vallescura, non interessati da fenomeni di urbanizzazione o regimentazione delle acque, si presentano sostanzialmente integri dal punto di vista naturalistico e costituiscono per il territorio sangiorgese un ambito residuale entro un*

sistema collinare per la massima parte antropizzato. Essi sono pertanto assoggettati dal P.R.G. a tutela integrale e destinati alla realizzazione di un parco pubblico di carI attere naturalistico, che ne garantisca la manutenzione ambientale e paesaggistica e le condizioni di fruibilità collettiva.

2. Per favorire l'attuazione di un parco di dimensioni territoriali significative, l'Amministrazione Comunale promuove il coordinamento di azioni progettuali, normative e gestionali con il Comune di Fermo, anche attraverso l'accesso a fondi regionali e comunitari destinati a tali finalità.

3. L'ambito territoriale perimetrato nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 della presente Variante Generale del P.R.G., identificato con la sigla FF, è destinato alla realizzazione del Parco naturalistico del fosso Vallescura. Entro tale ambito non sono ammessi interventi edilizi che eccedano la manutenzione e il restauro e risanamento conservativo del patrimonio esistente, fatta eccezione per i nuclei edilizi destinati ad attività a servizio del parco, identificati con la sigla SC.

Entro l'ambito destinato a parco è vietato:

-alterare la morfologia del terreno e l'assetto idrogeologico;

-modificare la vegetazione ripariale e le forme vegetative esistenti, con particolare attenzione per quelle censite nell'ambito dell'indagine botanico-vegetazionale;

-costruire nuovi edifici e strutture edilizie, sia stabili che temporanee.

4. Per la realizzazione del Parco l'Amministrazione Comunale si doterà di un Progetto-Guida come supporto conoscitivo -metodologico e quadro di riferimento progettuale per regolamentare gli interventi ammessi e per promuovere gli interventi di diretto interesse. Tale Piano dovrà essere approvato entro tre anni dall'approvazione della Variante Generale del P.R.G.

Attraverso il Piano-Guida verranno individuati: le aree pubbliche e di uso pubblico, le limitazioni agli usi del suolo (con particolare riguardo alle attività agricole presenti), i percorsi pedonali e ciclabili, le attrezzature di servizio, gli interventi di bonifica e riqualificazione ambientale, le opere di sistemazione e restauro, ecc.

5. La realizzazione e gestione del Parco avviene in parte attraverso acquisizione diretta di aree da parte dell'Amministrazione Comunale ed in parte attraverso convenzionamento con proprietari, conduttori e coltivatori diretti, anche riuniti in consorzio.

6. L'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione può avvenire secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti, oppure attraverso cessione gratuita da parte dei proprietari. In questo secondo caso la relativa convenzione potrà prevedere la permuta delle possibilità edificatorie delle aree da cedere (fissate per le aree incluse nel Parco in 0,01 mq./mq. di St), con quelle previste in zone di progettazione unitaria (Z.P.U.) di proprietà comunale.

7. Le cessioni di aree (rientranti tra quelle previste come pubbliche dal Piano-Guida) devono essere di norma costituite da un unico appezzamento, le cui dimensioni non possono essere

inferiori a 10.000 mq., ad eccezione d degli accorpamenti con altre aree di proprietà comunale o di situazioni comunque ritenute convenienti dall'Amministrazione.

8. *Per la realizzazione di strutture di uso pubblico a servizio del parco è attribuita la zona FF una possibilità edificatoria aggiuntiva di 100 mq di S.U.L., da utilizzare in base alle previsioni del Progetto Guida di cui al c. che precede*

a.3 Vincoli sovraordinati

Oltre alle destinazioni di PRG sopra indicate, il terreno risulta ricadere in aree vincolate sotto l'aspetto idrogeologico, con interventi disciplinati dai seguenti articoli delle NTA di PRG

- *Area ad elevata pericolosità geologica -ALTA (art. 124 delle NTA di PRG)*
- *Area ad elevata pericolosità geologica –MASSIMA (art. 124 delle NTA di PRG)*
- *Corsi d'acqua (art. 125 NTA di PRG)*

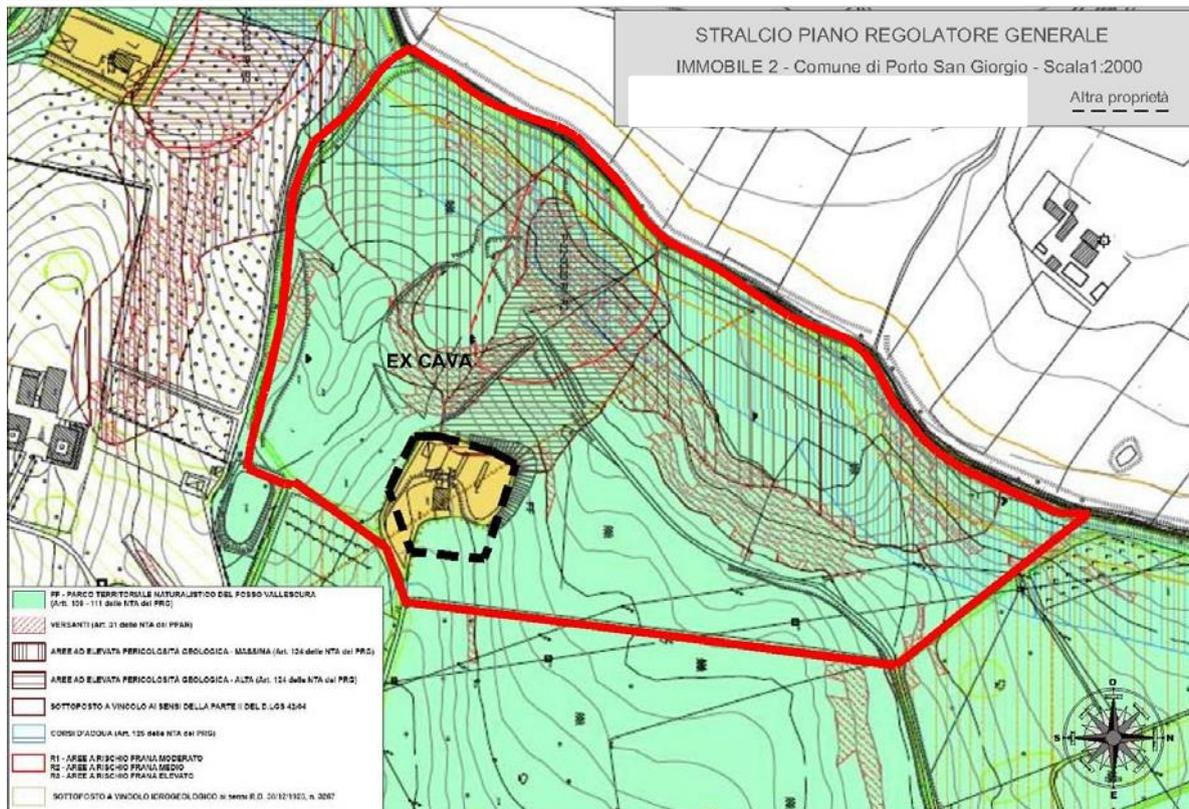
Da visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari non risultano trascrizioni pregiudizievoli a carico della società proprietaria

b) Considerazioni sulla valutazione degli immobili e criteri di stima

L'area, di interesse agricolo ed ambientale, presenta la necessità modesti interventi di modellazione del suolo al fine di ripristinare all'uso agricolo una piccola porzione interessata in passato a cava. In riferimento ai vincoli posti dal vigente PRG tali lavori dovrebbero essere finalizzati unicamente al ripristino della *"morfologia del terreno e dell'assetto idrogeologico"*, andando a rimodellare i margini della zona di cava per favorirne il futuro utilizzo agricolo.

La valutazione è stata effettuata come terreno agricolo di basso valore produttivo facendo riferimento ai valori riportati in transazioni di terreni simili nello stesso comune. I valori unitari di stima attribuiti tengono conto anche delle porzioni di superfici non utilizzabile ai fini agricoli. Pertanto non sono previste decurtazioni dal valore complessivo determinato per lavori di sistemazione di suolo preso atto che gli stessi non risultano realizzabili in quanto non ammissibili dalle norme del vigente PRG.

Stralcio del vigente PRG



Stralcio planimetrico catastale

