

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. LORENZO ZANDRI
GEOM. MICHELE BERNUCCI
Via de' Borgogelli n. 30
61032 - FANO (PU)
Tel. 0721 802635
info@studiozandri.it

**PIANO ATTUATIVO AD INTEGRAZIONE DELLE PREVISIONI DI DETTAGLIO
CONTENUTE NELLE VARIANTE URBANISTICA APPROVATA CON D.C.C.
N°115 DEL 19/07/2018**

RELAZIONE TECNICA

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°115 del 19/07/2018 avente ad oggetto *“Controdeduzione alle osservazioni e approvazione variante urbanistica non sostanziale per la formazione di un nuovo comparto con previsioni di dettaglio a seguito della ripermetrazione del comparto ST5_E34 nella zona industriale di Bellocchi, ai sensi dell'art. 15 commi 4 e 5 e art. 30 della l.r. 34/1992 e s.m.i.” - i.e.*” è stata approvata la formazione di un nuovo comparto di cui si riporta la scheda tecnico-urbanistica.

SUP. TERRITORIALE	56'075,00
ZONA “D1”	51'855,00
ZONA “P1”	1'515,00
ZONA “F1”	925,00
ZONA “F4”	1'780,00
SUP. MASSIMA EDIFICABILE	31'113,00

Il nuovo comparto di proprietà delle ditte:

- **ALFA IMMOBILIARE S.r.l.**, C.F.: 05473251006, con sede in Pesaro – Via F.lli Rosselli n.46,

- **ADRIA FANO S.r.l.**, C.F.: 01208220416, con sede in Fano – Via Ugo La Malfa n. 18,
- **TECNOMETALLI S.r.l.**, C.F.: 00640170411, con sede in Fano – Via Ugo La Malfa n. 18,

risultava essere in larga parte già edificato prima della sua formazione (circa mq.22'900 edificati rispetto a circa mq.31'100 di sup. massima ammissibile – 74%) con fabbricati industriali occupati dalla società Profilglass s.p.a. (leader mondiale nella lavorazione dell'alluminio).

Per quanto riguarda la realizzazione delle nuove superfici (non sono altro che ampliamenti dei fabbricati esistenti), la variante urbanistica contiene progettazione di dettaglio prevista dall'art. 15 comma 4 della L.R. 34/92, pertanto al fine della sua attuazione è consentito l'intervento edilizio diretto, nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 1444/1968. Nello specifico, vista la convenzione stipulata il 06/11/2018 presso il Notaio Annunziata Morico (Repertorio N.55409 – Raccolta n.25808) si può procedere ai sensi dell'art.89 delle NTA del PRG vigente (Permesso di costruire convenzionato).

A tal proposito è già stato richiesto Titolo Unico (pratica SUAP 457/2018 – pratica edilizia 1336/2018) per la costruzione del fabbricato industriale ricadente nell'ex lotto 51 (già oggetto di Titolo Unico con Permesso di Costruire 165/2017 e di successivo ampliamento contenuto nelle previsioni di dettaglio di cui alla variante urbanistica).

Nonostante la possibilità di procedere con intervento diretto, per meglio disciplinare i possibili futuri interventi edilizi si ritiene opportuno proporre un piano attuativo con lo scopo di meglio definire le previsioni di dettaglio contenute nella variante urbanistica così da fugare eventuali dubbi sull'applicazione delle stesse.

In particolare, con il piano attuativo proposto, si ritiene necessario aggiungere ad integrazione delle previsioni di dettaglio di cui alla variante urbanistica, i seguenti

documenti e le seguenti precisazioni:

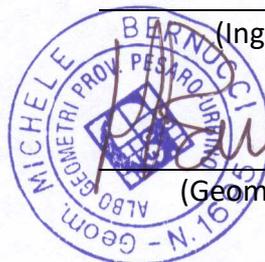
- Suddivisione del comparto in due lotti delimitati dalla futura strada (ASSE II) e rappresentati nella tav.1/3. Lotto "A" posto ad ovest della strada parzialmente edificato e già oggetto di previsione di dettaglio; e Lotto "B" posto ad est della strada, completamente edificato e non inserito nelle previsioni di dettaglio della variante.
- Specifiche N.T.A. (norme tecniche di attuazione) con rimando diretto ed esplicito, per quanto non disciplinato, alle N.T.A. del vigente P.R.G. (piano regolatore generale).
- Inserimento del limite di massimo ingombro degli edifici (di cui alla tav.3/3) non definito nella tavola di previsione allegata alla variante (tav.2/B - Planivolumetrico).
- Vengono indicate le superfici coperte dei nuovi volumi (così come già fatto nelle previsioni di dettaglio di cui alla variante urbanistica), precisando che si tratta di previsioni indicative e che gli stessi volumi potranno essere progettati nel rispetto dei limiti di massimo ingombro, delle norme del presente piano attuativo e di quelle del piano regolatore.

Fano, li 08/02/2019

I TECNICI



(Ing. Lorenzo Zandri)



(Geom. Michele Bernucci)