

Fano, lì 20 ottobre 2016

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano Attuativo Comparto ST5_E07 Via P. Borsellino

(Già Convenzione del 3/8/2012 Notaio A. de Martino Rep. N. 109.797 Racc. n. 31.262 e
Convenzione del 6/6/2013 Notaio A. de Martino Rep. N. 110.319 Racc. n. 31.653)

VARIANTE ALLA PERIMETRAZIONE DEI LOTTI N. 7-8 DEL COMPARTO B

Richiedente: **IMMOBILIARE VERA s.r.l.**

* * * * *

a) PREMESSA

Il Piano Attuativo è oggetto della Scheda Comparto n. ST5_E07 del PRG vigente, denominata “Comparto Produttivo - Collaterale Mercato – Ortofrutticolo”, riguardante i Piani di Lottizzazione del 1999, che hanno interessato l’area suddivisa in 2 comparti A e B, rispettivamente di proprietà del Centro Distribuzione Freddo s.r.l. e della Immobiliare Vera s.r.l. .

L’area interessata, ha un’estensione di circa 12,5 Ha. e confina a nord con il Consorzio Agrario (verso l’Autostrada A/14), ad est con la Via Bellandra, a sud con la Via T. Campanella e ad ovest con il Mercato Ortofrutticolo del Medio Adriatico.

Il terreno ha forma rettangolare e si presenta con giacitura pressoché pianeggiante, salvo lievi dislivelli.

L’area è attraversata in modo irregolare, da est verso ovest, da un fosso di piccole dimensioni e scarsa portata, il Fosso degli Uscenti, che la divide in due porzioni a forma triangolare, situazione che ha comportato, da sempre, la suddivisione in due Comparti d’Attuazione, con separate convenzioni.

Nel corso degli anni, sono stati realizzati e sono totalmente utilizzati da varie utenze, tre edifici inseriti nel lotto n. 1 del “Comparto A” e nei lotti n. 4 e 6 del “Comparto B”.

Sono state inoltre completate e cedute tutte le opere di urbanizzazione di entrambi i comparti A e B, oltre all’eliminazione del vincolo del numero delle unità realizzabili.

La destinazione originaria dell’area era per attività collaterali al mercato ortofrutticolo, successivamente con Convenzione del 3/8/2012 Notaio A. de Martino, è stata ampliata la destinazione a zona D1: artigianale ed industriale esistente (attuando le previsioni della Scheda ST5_E24) e con successiva Convenzione del 6/6/2013 Notaio A. de Martino è stata anche inserita la possibilità di realizzare esercizi di somministrazione alimenti e bevande, laddove siano ammessi esercizi commerciali di vicinato.

In tutti i passaggi urbanistici e normativi di cui sopra i Comparti sono stati sempre identificati con un numero di lotti definito: 3 per il Comparto A (n. 1-2-3) e 5 per il Comparto B (n. 4-5-6-7-8).

b) LA VARIANTE

La presente variante viene richiesta limitatamente ai lotti 7-8 del Comparto B di proprietà Immobiliare Vera s.r.l., modificando parzialmente gli art.3-4-5 della Convenzione in oggetto.

I lotti si estendono rispettivamente: lotto 7 mq. 6.595 di superficie fondiaria , con mq. 6.356 di SUL, lotto 8 con superficie fondiaria di mq. 3.930 e mq. 2.559 di SUL, per un’area complessiva di mq. 10.525 ed una SUL massima ammissibile di mq. 8.915.

Da recenti ed approfondite richieste di utilizzazione dei due lotti, è emerso che le dimensioni degli stessi sono attualmente inadeguate, il Piano originario ha ormai oltre 15 anni e le esigenze del mercato immobiliare sono decisamente cambiate.

Preso atto delle prescrizioni delle N.T.A. del Piano sulla perimetrazione dei lotti, con la presente si richiede una diversa suddivisione degli originari lotti 7 ed 8 in tre nuovi lotti, da denominare 7, 7/A ed 8, senza più vincoli di perimetrazione.

La dimensione degli stessi, si auspica, permetterà interventi più consoni alla realtà odierna ed un migliore collocamento ed utilizzo.

Gli stessi avranno rispettivamente i seguenti dati:

- Lotto 7 mq. 3.476 con mq. 3.200 di SUL

- Lotto 7/A mq. 3.195 con mq. 3.195 di SUL

- Lotto 8 mq. 3.466 con mq. 2.520 di SUL

Totale mq.10.525 e mq. 8.915 di SUL

Da ciò è chiaro che dimensioni, superficie utile lorda massima realizzabile e carico urbanistico, restano invariati.

Vengono richiesti due accessi carrabili per il lotto n. 8, mentre i lotti n. 7 e 7/A avranno un solo accesso.

Si richiede inoltre, limitatamente ai nuovi tre lotti n. 7, 7/A ed 8, di ridurre la distanza dai confini, in modifica all' 3 delle N.T.A. da mt. 10 a mt 7, limitatamente

alle distanze tra i tre futuri edifici e quindi per le distanze interne ai tre nuovi lotti. Resta invariato il limite di mt. 10 dalle strade e dai confini con altre aree della lottizzazione, come evidenziato nelle sagome di massimo ingombro riportate nella tav. 3 .

La richiesta è determinata da un'evidente difficoltà ad utilizzare la S.U.L. all'interno dei lotti con la nuova perimetrazione, considerando che data la destinazione, il

massimo dei piani che si può realizzare è 2 e che l'indice edificatorio è quasi di 0,9 mq/mq.

Sono indicate sagome di fabbricati nel rispetto della SUL realizzabile, che sono passibili di modifiche, nel rispetto delle NTA, riportate di seguito.

La dotazione di parcheggi viene sempre garantita, come si evince dalla nuova tav. 3.

Per quanto concerne l'edificazione futura dei lotti, preme sottolineare che verranno sempre rispettate le prescrizioni della Provincia di Pesaro e Urbino ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L.64/74) espresse con parere n. 2822/10 del 3/1/2011 e facenti parte dell'art. 2 bis della Convenzione del 3/8/2012.

Esse riguardano l'aspetto idraulico, per la presenza del Fosso degli Uscenti all'interno dei terreni in oggetto. Studi effettuati preventivamente alla realizzazione delle opere già in essere ed a tutt'oggi, pur in presenza anche di eventi meteorologici importanti, e evidenziano come lo stesso, non abbia mai dato segni di alcun tipo di problematiche particolari.

Il parere dalla Provincia al riguardo, prevede: la realizzazione di un muro di recinzione a tenuta verso il Fosso degli Uscenti, fra il confine dei lotti e l'ampia fascia di verde pubblico, per mitigare il rischio idraulico prescrivendo, per gli stessi muri una altezza di mt. 1,20 dal piano di sistemazione finale delle aree di pertinenza dei singoli fabbricati, da realizzarsi nei lotti 7-8 del Comparto B e nel lotto 3 del Comparto A.

Ora il tratto interessato è invariato, resta solo la suddivisione della stessa area in tre porzioni, ma la realizzazione del muro, non comporterà mutamenti a quanto già previsto.

Si riportano per completezza, confermandole:

Norme tecniche

Per la realizzazione delle opere e degli edifici, si dovranno rispettare:

- a) la zonizzazione delle aree indicate della tavola n. 3 in variante allegata alla presente;
- b) le dimensioni delle aree pubbliche destinate a strade, parcheggi, a verde attrezzato e le distanze degli edifici dai confini ed i fili fissi evidenziati nelle tavole di Piano;
- c) la S.U.L. massima edificabile per ogni singolo lotto e l'altezza massima di ml. 10,00 per gli edifici;
- d) le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, per questi ultimi come di seguito specificato;
- e) è ammesso dividere in più unità edilizie i singoli edifici sempre nel rispetto delle prescrizioni e norme generali come per tutte le altre zone "D/1 Zone Produttive a carattere industriale e/o artigianali esistenti" senza limite e come da art. 42 delle vigenti NTA del PRG;
- f) costruzione di residenza per il custode o il titolare dell'azienda o dell'attività fino ad un massimo di mq. 150 di S.U. esclusi gli accessori, per ogni lotto.
- g) per i nuovi edifici da realizzarsi nei Comparti A e B si dovranno osservare le disposizioni normative previste dalla L.R. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile";
- h) allo scopo di armonizzare gli edifici con il contesto urbanizzato circostante, andranno osservati gli indirizzi del PTC, ed in particolare quelli relativi all'uso di specifiche colorazioni per le pareti verticali intonacate, che dovranno essere tinteggiati con i colori delle terre e delle pietre naturali, escludendo quindi il bianco ed i colori freddi in genere;

- i) in sede attuativa si dovrà rispettare l'applicazione dell'art. 13 del PPAE ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni".

Avranno valore indicativo:

- a) le indicazioni planivolumetriche, gli schemi tipologici interni agli edifici e la perimetrazione dei lotti, come da Tav. n. 3 del Piano.

Destinazioni d'uso

Nei lotti edificabili del Piano, oltre agli insediamenti di "aziende e/o società semplici, individuali e di capitale che operino nel settore dei prodotti ortofrutticoli, agricoli ed agro-alimentari" così come originariamente previsto, potranno svolgersi ed insediarsi le attività di cui art. 42 delle NTA, punto 2 e 7 bis , pag. 29-30 riferibili alle sigle:

U4.1 – Attività produttive a carattere artigianale

U3.1 – Terziario diffuso

U3.3 – Attività direzionali

U3.4 – Attività commerciali di vicinato, con possibilità di insediare "esercizi di somministrazione alimenti e bevande".

U3.9 – Attività commerciali all'ingrosso

similmente a tutte le zone D/1 del territorio comunale, estendendo le destinazioni d'uso, come riportato nella scheda del Comparto ST5_E24 a:

- formazione e istruzione in genere;
- uffici pubblici;
- istituti di credito;
- artigianato di servizio.

Validità del Piano particolareggiato

Il presente Piano ha validità di 10 (dieci) anni dalla data delle nuove convenzioni da stipularsi anche separatamente, una per il “Comparto A” e una per il “Comparto B”.

Composizione del Piano

La presente variante al Piano Attuativo, limitata alla modifica dei lotti n. 7 ed 8 del Comparto B, è composto da:

- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA GENERALE;
- Tav. 1 PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO E DATI URBANISTICI;
- Tav. 2 PLANIMETRIA GENERALE E VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI CONVENZIONATA
- Tav. 3 PLANIMETRIA GENERALE E VERIFICA DOTAZIONE DI PARCHEGGI DI MODIFICA

La modifica richiesta, dettata dalla attuali esigenze di mercato, non influisce sull'assetto attuale del Piano, non modifica i parametri edilizi e la dotazione di servizi, garantisce il rispetto delle norme e degli standard a parcheggio.

In attesa di cortese e sollecito riscontro, cordiali saluti.

La Progettista

Arch. Maria Elena Pierini



Il Collaboratore

Geom. Luciano Pierini

