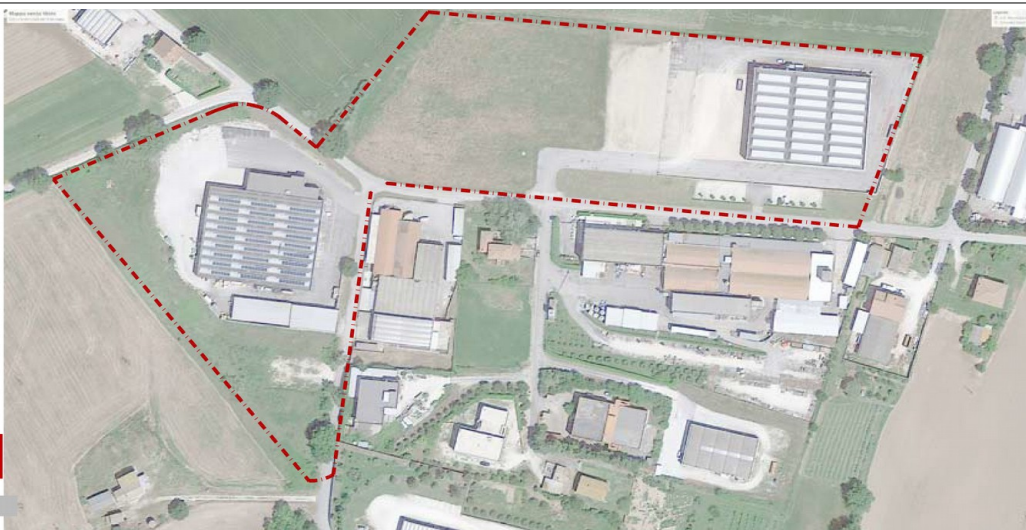


COMUNE DI MONTELUPONE
Provincia di Macerata

variante
urbanistica
9_10



COMMITTENTE: **Sampaolo Stampi s.r.l.**
GM Meccanica s.r.l.

UBICAZIONE: C.da Peschiera
Fogli Catastali 18 e 7

firma del committente

VARIANTE E ACCORPAMENTO
LOTTIZZAZIONI L9 L10

OGGETTO: RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato

1

Data: AGOSTO 2018

Scala:

Pareri Enti:

claudio cardinali Architetto

via D. Alighieri n°8 62010 Montelupone MC
tel./fax: 0733 226809 e_mail claudio.cardinali@awn.it
C.F. CRD CLD 72B27 E7831 P.Iva :01529790436



ARCH. MICHELE DE ANGELIS

Viale dell'Industria, 303/f - Corridonia (MC)
tel./fax 0733 / 281389 - CELL. 3201184171
pec: michele.deangelis2@archiworldpec.it
email: segnidifondo@email.it



_collaboratori _____

STUDIO GIEMME

Via D. Alighieri, 8 - Montelupone (MC)
tel./fax 0733 / 226809
email: studiogiemme@tiscali.it



INDICE

- **relazione tecnico descrittiva**
 - premessa
 - inquadramento urbanistico
 - descrizione dell'area d'intervento
 - descrizione della proposta progettuale
 - elenco delle proprietà
 - stralcio catastale
 - standard urbanistici approvati
 - calcolo delle dotazioni di standard di variante
 - raffronto standard approvati e di variante
 - standard urbanistici di riferimento
 - assoggettabilità a VAS
 - invarianza e compatibilità idraulica
 -
- **documentazione fotografica**

PREMESSA

L'intervento urbanistico proposto nel presente progetto riguarda le lottizzazioni L9 e L10 già approvate , convenzionate e parzialmente urbanizzate ed edificate.

La lottizzazione PL10 approvata in data 28/04/2004 con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 e convenzionata in data 16 aprile 2007 Rep. N. 2112

La lottizzazione PL9 approvata in data 17/02/2005 con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 e convenzionata in data 04 agosto 2007 Rep. N. 2132

Le variare esigenze aziendali hanno indotto le ditte proprietarie, Sampaolo Stampi S.r.l. e G.M. Meccanica S.r.l. a proporre la presente variante al fine di rivedere le urbanizzazioni con differenti posizionamenti delle aree destinate a standard e riformulare una nuova convenzione unitaria con l'Amministrazione Comunale

Occorre premettere che il presente progetto non si configura come una variante al PRG generale in quanto rimangono invariate sia le superfici territoriali che gli indici edificatori senza alcun aumento della superficie edificabile realizzabile ma riconfigurando il posizionamento planimetrico degli standard e delle urbanizzazioni in maniera più idonea alle esigenze aziendali ad alla viabilità pubblica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Inquadramento urbanistico vigente alla data di approvazione del progetto

La variante in oggetto riguarda due comparti, denominate dal PRG vigente in fase di adozione, come PL9 e PL 10 e le loro destinazioni urbanistiche, erano ZONA INDUSTRIALE D con l'indicazione della Sottozona DI.

I parametri urbanistici (PRG) di riferimento vigenti nel periodo della redazione del progetto originario erano i seguenti:

ART. 19 - ZONE INDUSTRIALI - DI -

Sono le zone destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi a carattere industriale ed artigianale con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. Sanità del 19/11/81.

Oltre agli spazi produttivi veri e propri sono ammessi magazzini, depositi, uffici, spazi per mostre e commercializzazione dei prodotti e quanto altro funzionale all'attività produttiva insediata.

All'interno degli insediamenti produttivi sono annesse attività commerciali nella misura del 30% al fine di integrare le due funzioni.

Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della superficie utile lorda di 200 mq.

Le superfici per uffici e spazi commerciali non possono superare il 30% della superficie coperta

dell'insediamento.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo nel rispetto dei seguenti indici:

Ut -Indici di Utilizzazione Territoriale: 0,50 mq/mq.
 H -Altezza Massima: 12,00 mt.
 Df -Distanza tra i Fabbricati: 20,00 mt.
 Dc -Distanza dai Confini: 10,00 mt.

Sp -Dotazione Standards: 10% della superficie territoriale oltre a 18,00 mq/ad abitante per la parte residenziale oltre alla dotazione aggiuntiva di spazi per il verde pubblico nella misura di mq 3 ad abitante di cui all'art.21 comma 4° LR 34/92

Ds -Distanza dalle Strade: 10,00 mt.

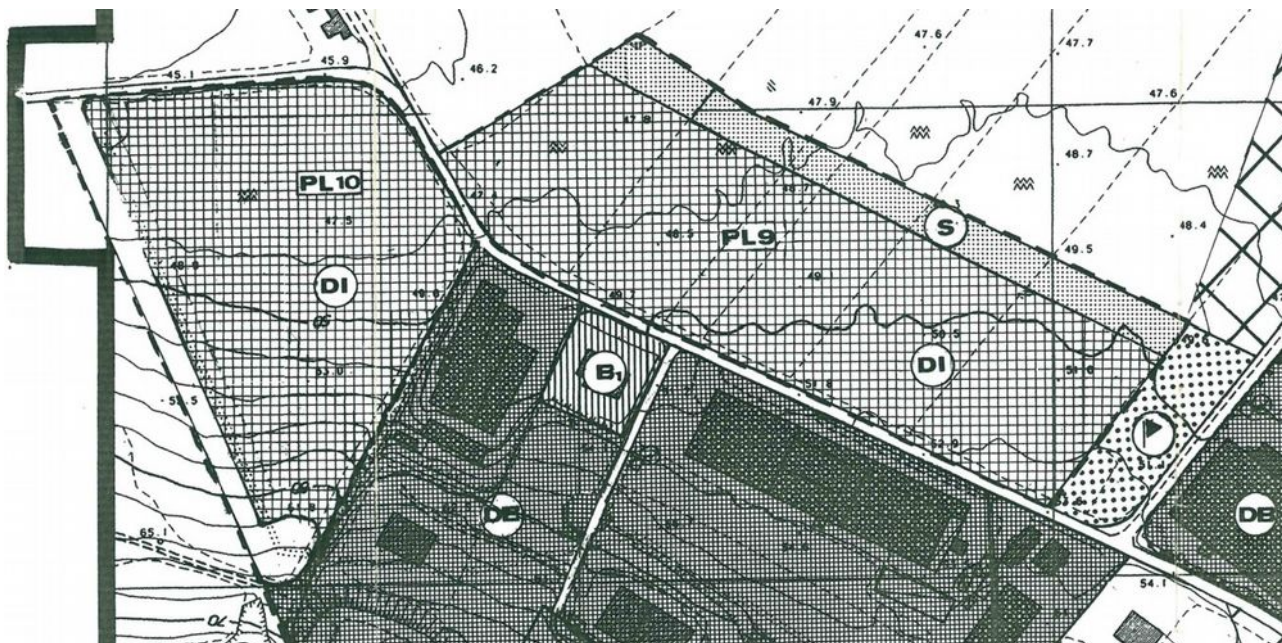
Nelle zone di cui al presente articolo il rilascio delle Concessioni è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice Df purchè venga mantenuta una distanza minima pari a ml 10 tra pareti finestrate.

Sono ammesse altezze superiori sino ad un massimo di 16.00 ml in caso di uso di tecnologie avanzate e/o volte al contenimento dei consumi energetici.

L'area è contraddistinta catastalmente dai dati di cui al Foglio n. 18, p.lla N. 330 di mq.19.400.

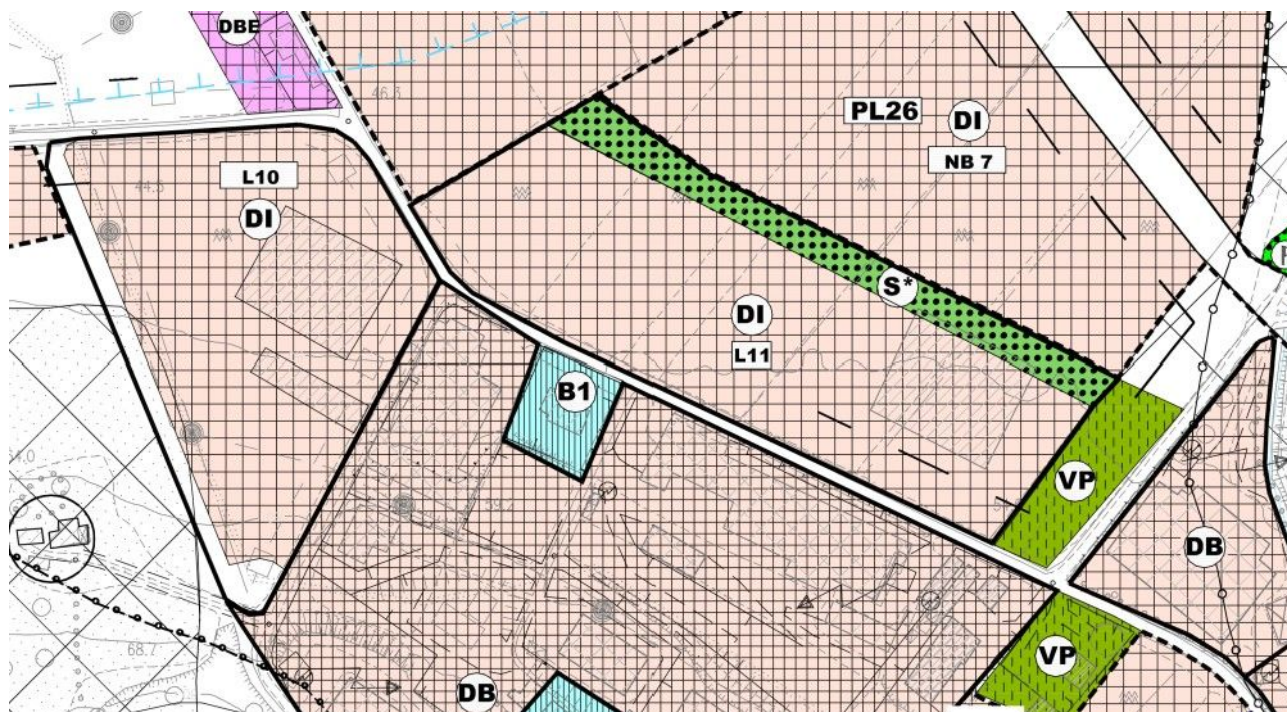
L'area da lottizzare sarà collegata alla viabilità principale, a mezzo di una strada di nuova realizzazione con ingresso dalla strada Provinciale, e facente parte delle opere di urbanizzazione primaria.



ZONE PRODUTTIVE		D	
DI COMPLETAMENTO	17	DB	
ZONE ARTIGIANALI	18	DR	
ZONE INDUSTRIALI	19	DI	
ZONE COMMERCIALI	20	DC	
ACCORDI DI PROGRAMMA, art. 17 bis, art. 17 ter.		DB1, DB2a, DB2b	

Inquadramento urbanistico vigente

Nel dicembre 2013 la variante del PRG approvata inquadra i due comparti come L9 e L10 (già convenzionate) zona urbanistica produttiva di espansione soggetta principalmente alla normativa sancita all'articolo 16 delle N.T.A.



ZONE PRODUTTIVE

	D	
DI COMPLETAMENTO	16	DB
DI COMPLETAMENTO-ogg. di acc. di progr.	16	DB1
DI COMPLETAMENTO - parte inedificabile	16	DB2
ZONE PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA	16	DBE
ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	16	DI
ZONE COMMERCIALI DI ESPANSIONE	16	DC

CAPO III - ZONE PRODUTTIVE - D -

ART.16 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate coerentemente con l'evoluzione del settore economico che, di fatto, ha determinato una sostanziale equiparazione tra le varie funzioni produttive.

Le zone D individuate dal PRG, sono assimilate alle zone D di cui al D.M. 1444/68.

La dicitura L, posta vicino alla simbologia delle sottozone D nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente e nel quale l'attuazione degli interventi è regolamentata dalle disposizioni di cui al successivo art. 52 del titolo IV.

La dicitura PL posta vicino alla simbologia delle sottozone D nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto è di nuova previsione e, fatti salvi i casi in cui con specifica simbologia vengono indicati gli elementi prescrittivi individuati nell'ambito del comparto dal PRG, le eventuali indicazioni della viabilità e delle superfici standards debbono intendersi finalizzate ad orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: quelle stabilite per ciascuna sottozona come successivamente

indicato.

NORME GENERALI: l'espressa ammissibilità, nelle zone D, degli insediamenti commerciali resta comunque condizionata al rispetto delle disposizioni del DM 1444/68 e della LR n. 26/99 in attuazione al D. Leg.vo 31/03/1998 n. 114.

All'interno delle zone D non è ammesso l'insediamento di industrie insalubri di prima classe.

Lungo i confini interni dei lotti dovranno essere messe a dimora specie autoctone ad alto fusto sempreverdi o arbustive individuate secondo le indicazioni di cui al successivo Titolo III - Capo III delle NTA.

Dovranno rispettare le distanze stabilite dall'art.892 del Codice Civile.

Per quanto riguarda la distanza delle strade sono dettate dall'art.26 del D.P.R. n.495 del 16/12/92, regolamento del nuovo codice della strada e possono essere così riassunte:

- per gli alberi in genere la distanza non può essere inferiore a ml.6
- per le siepi, tenute ad un'altezza non superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a ml.1
- per le siepi tenute ad altezza superiore al metro, la distanza non può essere inferiore a ml.3.

E' sempre preferibile concordare la piantumazione con l'Ente competente (ANAS, Provincia, Comune)

Le sistemazioni a verde attrezzate e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 19.1 e 19.2 delle presenti NTA e al successivo Titolo III - Capo III .

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico.

Al fine di migliorare la qualità ambientale e per evitare possibili fenomeni di inquinamento dei suoli, a corredo degli interventi proposti nei piani e nei progetti esecutivi, dovranno essere prodotti i seguenti studi:

- un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali, anche se destinati allo stoccaggio dei materiali;

- un apposito studio per l'armonico inserimento nell'ambiente e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;

- uno studio per la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata, fatte salve particolari situazioni, laddove vi sia rischio di inquinamento del suolo.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, ai loro modelli di integrazione ed allo stato di edificazione, il PIANO individua le seguenti zone:

- DB - di completamento
- DB1 - di completamento oggetto di accordo di programma (D.P.G.P. n. 40 del 13/11/2000)
- DB2 - di completamento oggetto di accordo di programma (D.P.G.P. n.39 del 13/11/2000)
- DBE - di completamento in ambito agricolo
- DI - di espansione
- DC - di espansione commerciale.

ART. 16.5 - SOTTOZONE DI: PRODUTTIVE DI ESPANSIONE

DEFINIZIONE: Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti produttivi del tessuto urbano destinati alle attività di tipo artigianale, industriale, commerciale in forme anche integrate, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe.

DESTINAZIONI D'USO SPECIFICHE:

All'interno di dette sottozone sono ammesse prioritariamente le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 11 punti: 7- 8 (le destinazioni dei punti 7 e 8 sono consentite per un massimo del 40% della SUL realizzabile), 12 -13 -14 - 22 - 23 - 24 - 27 - 28 - 29.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

INDICI E PARAMETRI:

If -Indici di Utilizzazione Fondiaria: 0,65 mq/mq.

H - Altezza Massima: 12,00 mt., escluse sovrastrutture, silos, serbatoi, centrali tecnologiche ed attrezzature varie.

Df - Distanza tra i Fabbricati: 20,00 mt.

Dc - Distanza dai Confini: 10,00 mt.

Sp - Dotazione Standards: 10% della superficie territoriale oltre a 18 mq/100mc. per la volumetria residenziale

(in aggiunta al nucleo elementare di verde pari a 3mq/100mc.).

Ds - Distanza dalle Strade: 10,00 mt.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

Ove non esista è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o di gestione in misura di un alloggio della superficie complessiva netta massima di mq 120 per ogni attività insediata.

Nelle sottozone di cui al presente articolo il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato all'impegno dell'esecuzione dei necessari impianti di depurazione in relazione al tipo di attività e in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Per soluzioni planovolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice Df purché venga mantenuta una distanza minima pari a ml 10 tra pareti finestrate.

Il presente progetto pur vedendo aumentare l'indice di utilizzazione fondiaria da 0,5 (PRG vigente alla data dell'approvazione iniziale dei piani di lottizzazione) a 0,65 (PRG vigente) non andrà ad aumentare la potenzialità edificatoria all'interno dei due lotti come meglio rappresentato nelle tabelle di raffronto riportate di seguito.

DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto d'intervento è posta ai margini di una zona edificata, a carattere prevalentemente artigianale, a metà tra la zona industriale di via E. Fermi ed il centro storico del capoluogo di Montelupone.

I due comparti L9 L10 sono attraversati dalla strada Provinciale 93 Piane Potenza che va dall'incrocio con la provinciale 21 Castelletta Becerica fino alla frazione Sambucheto di Montecassiano.

Tale provinciale risulta essere di ridotte dimensioni di carreggiata da rendere difficile la percorribilità in particolare dei mezzi pesanti che servono i due comparti industriali e la limitrofa area artigianale.

I due comparti già parzialmente edificati risultano essere un naturale ampliamento della area artigianale misto residenziale realizzata dalle previsioni urbanistiche degli anni '70.

L'edificato industriale realizzato risulta ampiamente inferiore alle previsioni dei due piani urbanistici in particolare nella lottizzazione 9 sono stati realizzati 3130 mq su 14075mq massimi realizzabili mentre nella lottizzazione 10 sono stati realizzati 4393 mq su 9700mq massimi realizzabili.

Il comparto unitario delle due lottizzazioni è posto in parte in zona pedecollinare ed in parte pianeggiante e trovano unione e continuità nei punti di tangenza con la strada provinciale.

L'area, per quanto riguarda la vegetazione, è priva di piantumazione nella parte dove si insedieranno gli edifici industriali; nella parte dove sono previste le aree a verde, e lungo i bordi dell'area in oggetto, sono presenti delle essenze arboree di alto fusto di specie protetta e non (es. querce ecc.) che verranno tutte preservate.

Per quanto concerne le caratteristiche geomorfologiche dell'area interessata dall'intervento, si rimanda alle relazioni predisposte in fase di approvazione delle lottizzazioni e di edificazione degli edifici industriali.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto urbanistico unitario di variante viene redatto secondo le indicazioni dell'art. 54 delle N.T.A del vigente P.R.G.

ART. 54 -PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I piani particolareggiati vigenti che alla data di adozione del presente piano risultino già approvati in via definitiva (se d'iniziativa pubblica) o convenzionati (se d'iniziativa privata), rimangono a tutti gli effetti in vigore anche se non rispondenti al Piano per il tempo previsto della loro validità ed efficacia.

In caso di discordanza tra le indicazioni di Piano all'interno dei piani attuativi di cui sopra e le previsioni dei Piani attuativi stessi, prevalgono queste ultime.

Per i piani attuativi di cui sopra, ancorchè scaduti, ai fini dell'utilizzazione di eventuali lotti residui restano validi gli indici di utilizzazione (volumetria, altezza massima, etc.) di cui alla convenzione ed al progetto originario regolarmente approvato, a condizione che siano già state realizzate tutte le opere di urbanizzazione dell'area.

Per i piani attuativi oggetto delle disposizioni del presente articolo, sono sempre approvabili varianti

(senza che esse costituiscano modifiche al PRG) finalizzate a conformare le destinazioni d'uso compatibili con quelle previste per le nuove e corrispondenti zone e sottozone del PRG, purchè venga comunque assicurato il reperimento delle eventuali ulteriori dotazioni minime di standards urbanistici.

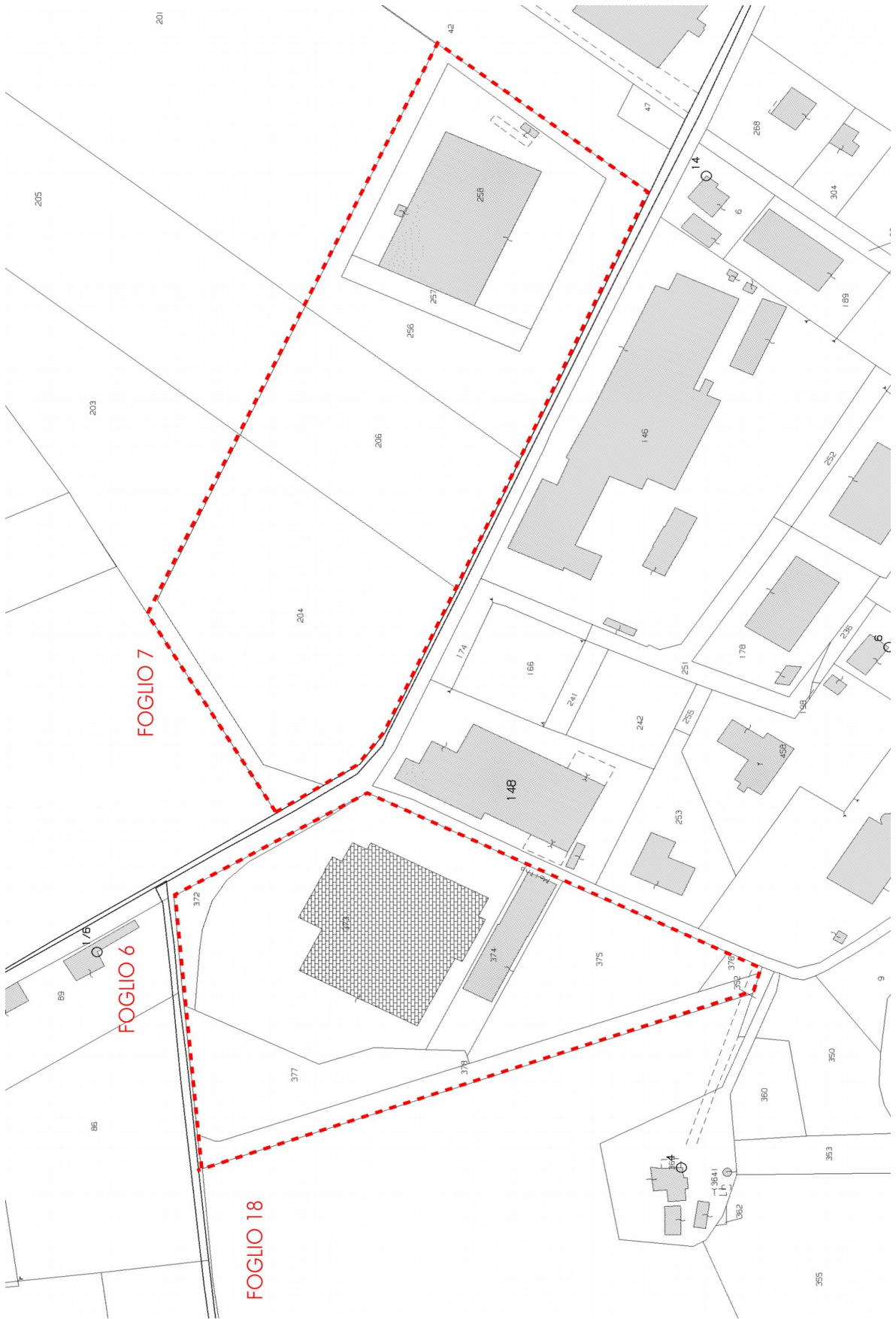
Come indicato in premessa le variare esigenze aziendali hanno spinto la committenza a formulare una variante alle lottizzazioni approvate in forma unitaria senza modificare i parametri urbanistici approvati ma rimodulando planimetricamente le aree a standard al fine di renderle più utilizzabili dall'area industriale.

Questa rimodulazione tende a rendere più accessibili le aree a parcheggio dalla strada provinciale; Tali aree andranno a svolgere un ruolo importante di sosta e manovra in particolare per mezzi pesanti che si trovano a circolare sia nel comparto industriale che artigianale.

ELENCO DELLE PROPRIETÀ INTERESSATE

ELENCO DELLE PROPRIETÀ				
	Proprietà	foglio	particella	Sup. mq
L 10	Sampaolo Stampi S.r.l.	18	377	2695
		18	378	1700
		18	376	165
		18	375	3550
		18	372	615
		18	374	1275
	Sampaolo Stampi S.r.l. (proprietà superficiaria) Unicredit Leasing Spa (proprietà per l'area)	18	373	9400
				19400
L 9	GM Meccanica Srl	7	204	9150
		7	206	5900
		7	256	5510
	A-Leasing Spa	7	257	746
		7	258	5834
	Meschini Aurette Meschini Gino Paolucci Anna Maria	7	203 porz	1010
	totale superficie variante urbanistica			47550

STRALCIO CATASTALE



STANDARD URBANISTICI APPROVATI

LOTTIZZAZIONI APPROVATE			
GM meccanica L9		Sampaolo Stampi L10	
Comparto L9 mq	28150	Comparto L10 mq	19400
Sup max realizzabile	14075	Sup max realizzabile	9700
<i>aree da cedere</i>		<i>aree da cedere</i>	
Strade e marciapiedi mq	1638	Strade e marciapiedi mq	1988
Parcheggi mq	1948	Parcheggi mq	704
Verde attrezzato mq	3740	Verde attrezzato mq	1783
tot mq 5688		tot mq 2487	

totali superfici convenzionate nelle lottizzazioni			
Superficie territoriale complessiva	47550		
Superficie massima realizzabile	23775		
<i>aree da cedere</i>			
Parcheggi mq	2652	32%	
Verde attrezzato mq	5523	68%	
tot mq 8175		100%	
Strade e marciapiedi mq	3626		
tot aree da cedere mq 11801			

CALCOLO DOTAZIONI STANDARD DI VARIANTE

SUPERFICIE TOTALE LOTTIZZAZIONI = m² 47550

UT -indice di utilizzazione territoriale- 0.50 m²/m²

(si utilizza quello vigente alla data dell'approvazione delle lottizzazioni e non quello del vigente PRG -0.65 m²/m²-)

SUPERFICIE EDIFICABILE

$$47550 \text{ m}^2 \times 0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 23775 \text{ m}^2$$

RIPARTIZIONE:

$$\text{Lotto 1} = 9700 \text{ m}^2$$

$$\text{Lotto 2} = 14075 \text{ m}^2$$

CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

10% della superficie territoriale (art. 17 L. 765/1968)

$$\text{m}^2 47550 \times 0.10 = 4755 \text{ m}^2$$

Previsione alloggio custode

- Per ogni insediamento è ammessa l'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di un alloggio della sup. utile lorda di 200 m² (stralcio NTA sia in fase di progetto che vigente)
- 18,00 m²/ab per la parte residenziale art. 3 d.m. 1444/1968 oltre alla parte aggiuntiva di spazi per il verde pubblico nella misura di 3 m²/ab di cui all' art. 21 comma 4° LR 34/92.

Calcolo abitanti equivalenti

$$m^2 120 \times 2 (\text{n}^\circ \text{ lotti}) = 240 m^2$$

$$240 m^2 \times 3.00 m = 720 m^3$$

$$720 m^3 / 100 m^3/\text{ab} = 7,2 = \text{approssimato } 8\text{ab}$$

Calcolo standard

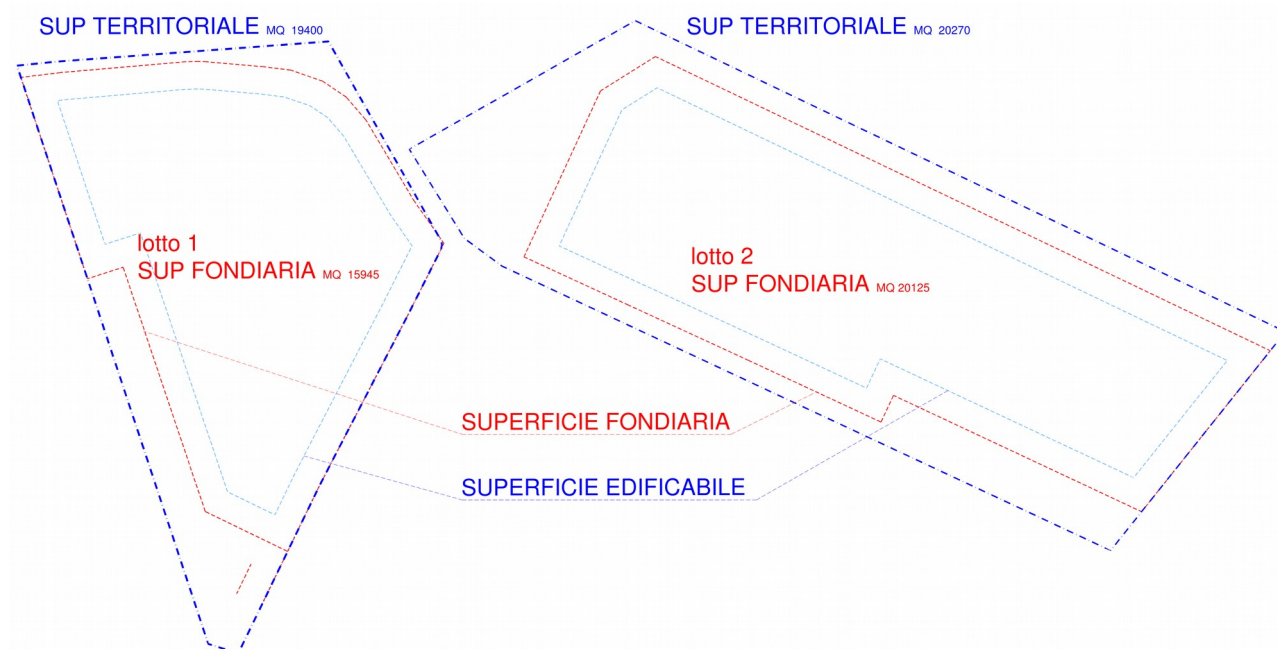
$$\text{-Parcheggi } 2.50 m^2/\text{ab} \times 8 = 20 m^2$$

$$\text{-Verde } 18.50 m^2/\text{ab} \times 8 = 148 m^2$$

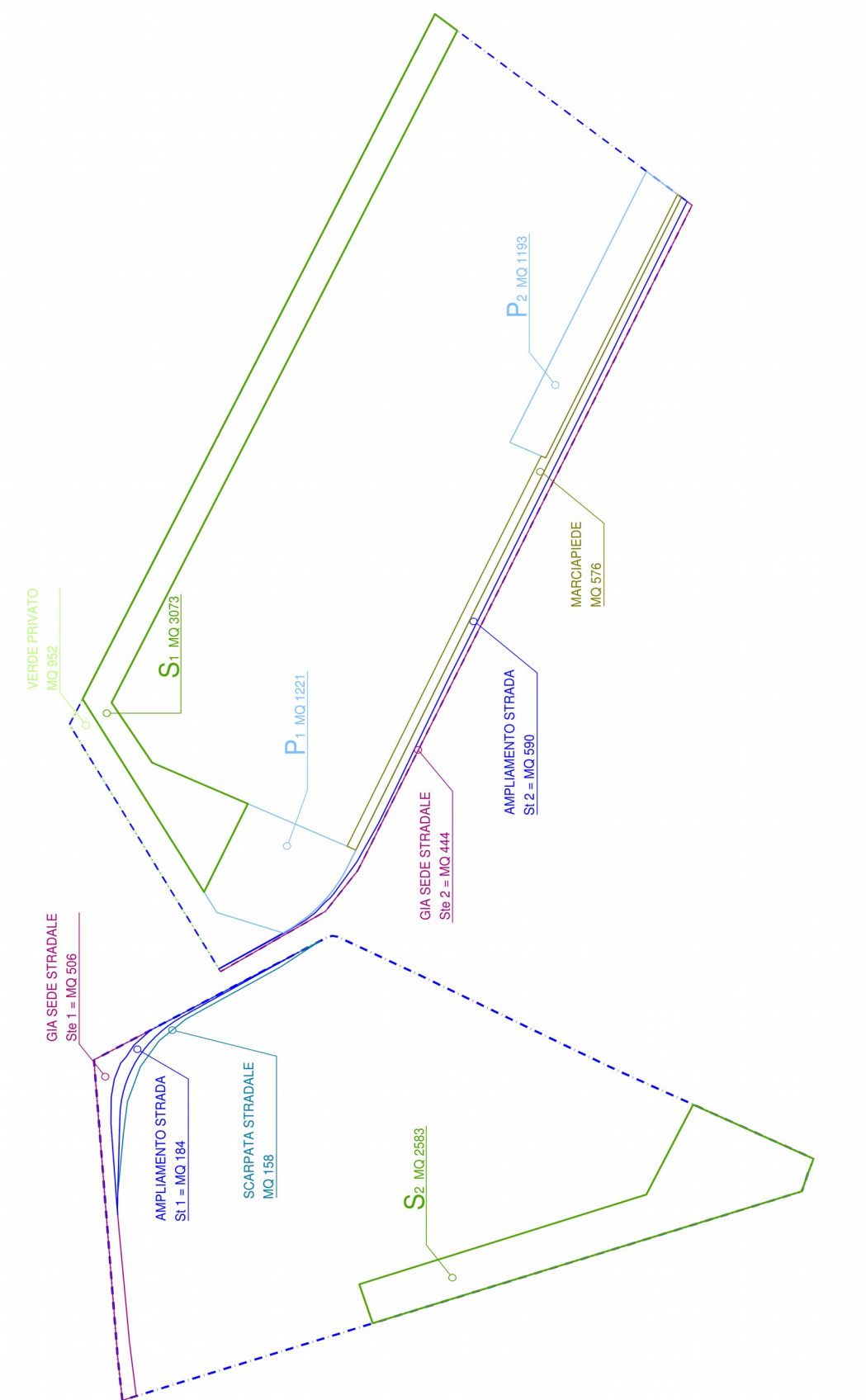
$$\text{Totale} = 168 m^2$$

$$\text{TOTALE STANDARDS RICHIESTI } 4755m^2 + 168 m^2 = 4923 m^2$$

PROGETTO



Schema superfici territoriali e fondiari



Schema superfici da cedere

AREE DA CEDERE IN VARIANTE

Standard			
S1	mq	3073	
S2	mq	2583	
		5656	70%
Parcheggi			
P1	mq	1221	
P2	mq	1193	
		2414	30%
	totale standard mq	8070	100%
Marciapiede			
	mq	576	
Strade			
St 1	mq	184	
St 2	mq	590	
scarpata stradale	mq	158	
		932	
Aree già sede stradale			
Ste 1	mq	506	
Ste 2	mq	444	
		950	
	totale aree da cedere mq	10528	
sup fondiaria lotto 1		15945	
sup fondiaria lotto 2		20125	
verde privato		952	
Sup Territoriale		47550	

VERIFICA STANDARD

Standard in variante (8070 m²) > standard richiesti dalla normativa vigente (4923 m²)

RAFFRONTO STANDARD APPROVATI E DI VARIANTE

Le superfici saranno sancite in maniera definitiva, in sede di redazione del frazionamento catastale.

RAFFRONTO PROGETTO – VARIANTE						
		VARIANTE		PROGETTO		
Verde Attrezzato	mq	5656	70%	mq	5523	68%
Parcheggi	mq	2414	30%	mq	2652	32%
<i>totale standard mq</i>		8070	100%		8175	100%
Marcia piede	mq	576				
Strade	mq	932				
Aree già sede stradale	mq	950				
<i>totale strade mq</i>		2458		mq	3626	
totale aree da cedere mq		10528			11801	

Nella Tabella di raffronto si nota come le superfici destinate a standard restano sostanzialmente invariate e comunque ampiamente superiore al minimo di legge.

Nella ripartizione delle aree da destinare a verde attrezzato e parcheggio si è cercato di mantenere la stessa proporzione delle superfici previste in progetto.

Variano invece le superfici destinate a strade e marciapiedi in quanto in fase progettuale non viene riproposta la strada ad ovest conservando quella attualmente in uso posta nel limite est del lotto 1; tale variazione riduce, nel presente progetto, del 26% le superfici impermeabili.

Il presente progetto prevede principalmente una destinazione industriale con la possibilità di destinare il 30% della superficie edificabile a commerciale e conseguente adeguamento, in fase di edificazione, alle specifiche normative di settore.

É ulteriormente prevista la possibilità di realizzare un alloggio per il custode per ogni lotto con Superficie Utile Lorda di massima di Mq 120.

L'area oggetto del piano di Lottizzazione, ad iniziativa privata, è quella evidenziata negli elaborati grafici allegati con i lotti 1 e 2.

I progetti, dopo l'approvazione definitiva della lottizzazione, dovranno uniformarsi, quanto più possibile ai disegni allegati e dovranno essere rispettati tutti i parametri edilizi riportati nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione e nel R.E.C. vigente.

Per il rilascio dei permessi a costruire dovranno essere presentati i progetti relativi ad ogni singolo lotto o eventuali parti di esso, nel rispetto della presente normativa e di quella contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale (REC).

STANDARD URBANISTICI DI RIFERIMENTO

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO				
Standard urbanistici	SUL realizzabile (Superficie Utile Lorda Realizzabile)	Lotto 1	9700 m ²	
		Lotto 2	14075 m ²	
	H max (altezza massima edifici)	≤ fabbricati circostanti / max12 m (escluse sovrastrutture silos, serbatoi, centrali tecnologiche ed attrezzature varie fino ad un massimo di m 16)		
	Dm (distanza minima dai confini)	10 m (sono ammessi distanze inferiori solo nei casi indicati dal Piano)		
	Ds (distanza minima dalle strade)	10 m		
	Df (distanza minima dai fabbricati)	20 m (per soluzioni planivolumetriche unitarie è possibile prescindere dall'indice Df purché venga mantenuta una distanza minima tra pareti finestrate)		
	Map (misura massima alloggio proprietario/custode)	200 m ² (SUL max. ∇ U/n)		
	Parcheggi	P (priv.) (parcheggi privati)	1 m ² /10 m ³ (2° c. , dell'art 2 L. 122/1989 smi) art. 9 nta prg	
		Porzione Commerciale	Norme specifiche di settore (L.R. 26-99 e LR. 19-02 e smi)	
	Ip (indice di permeabilità)	> 40% della superficie non edificata art. 16 NTA PRG		
Mac (misura massima attività commerciali ed uffici)	30% Sc (superficie coperta) dei lotti			

L'intervento non prevede un aumento del carico urbanistico delle aree oggetto di intervento ma mantiene la superficie edificabile prevista nel progetto originario di 23775 m³ di cui 9700 m³ nel lotto 1 e 14075 m³ nel lotto 2.

Assoggettabilità a VAS

In riferimento alle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs 152/2006 così come modificato dal D. Lgs 128/2010 il presente progetto rientra in quanto stabilito al punto 1.3 (AMBITO DI APPLICAZIONE) comma 8 (Non sono comunque soggetti a VAS) lettera K (le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa).

Compatibilità' Ed Invarianza Idraulica

Legge Regionale n. 22 del 23/11/2011 Art. 10, comma A - Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per

la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali"

In riferimento alla predetta normativa e ed ai criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali approvate con DGR 53 del 27 gennaio 2014, il presente progetto è una variante di lottizzazioni già approvate e convenzionate e pertanto non contemplato al punto 2.2 (Ambito di applicazione) del Titolo II (verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione del territorio).

Il progetto è corredato da una relazione sulla compatibilità idraulica redatta dal geol. Paolo Giacomelli.

Si precisa che la presente variante non comporta né la maggiorazione della capacità edificatoria né alcun incremento del rapporto di copertura rispetto a quanto già approvato.

Si riporta di seguito una tabella di raffronto fra le aree impermeabili relative alle opere di urbanizzazione previste nel progetto originario e quelle relative alla presente variante allo strumento urbanistico attuativo.

		RAFFRONTO PROGETTO – VARIANTE		AREE IMPERMEABILI	
		VARIANTE		PROGETTO	
		<i>Superfici Impermeabili</i>		<i>Superfici Impermeabili</i>	
Standard (verde attrezzato)	mq	5656		mq	5523
Parcheggi	mq	2414	2414	mq	2652
<i>totale standard mq</i>		8070		8175	
Marcia piede	mq	576	576		2676
Strade	mq	932	932		2676
Aree già sede stradale	mq	950			950
<i>totale strade mq</i>		2458		mq	3626
totale aree impermeabili mq			3922	5328	

NOTA: nelle aree destinate a parcheggio e marciapiede sono incluse le aiuole e aree non pavimentate

Dalla sopra riportata tabella si evince come la variante tende a ridurre le superfici impermeabili riducendo le stesse del 26% per un totale di 1406 mq e pertanto come previsto al punto 3.3 (indicazioni operative) Titolo III (Invarianza idraulica nelle trasformazioni urbanistiche) *Le presenti disposizioni non si applicano: a) ad attività di trasformazione non comportanti variazione di permeabilità superficiale (tale fattispecie deve essere adeguatamente giustificata nella documentazione tecnica del progetto da presentare al fine del rilascio del relativo titolo abilitativo);*

Per gli interventi su aree private in ampliamento a quanto già realizzato verrà predisposta idonea documentazione di progetto in sede di richiesta di permesso di costruire.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento non è di nuova lottizzazione ma è una variante e completamento di lottizzazioni già convenzionate pertanto le opere di urbanizzazione tenderanno a completare quanto non realizzato in funzione delle introdotte modifiche urbanistiche.

L'intervento prevede la sola realizzazione di due lotti i quali sono parzialmente edificati e dotati delle principali reti dei pubblici servizi come reti fognarie, elettrica, idrica, telefonica e gas metano.

Nel presente progetto non verranno apportate modifiche alle reti sopra descritte a servizio dei lotti ma si interverrà esclusivamente alle reti necessarie alla realizzazione delle aree pubbliche come strade e parcheggi.

a) Strada e parcheggio

Nella presente variante non è più prevista la nuova strada ad ovest del comparto di intervento ma verrà lasciata in uso quella ad est del lotto 1.

L'intervento prevede l'ampliamento della strada provinciale prospiciente i due lotti adeguando la larghezza attuale a ml 8.

L'ampliamento verrà realizzato con la messa in opera di massicciata stradale è costituita da uno strato di stabilizzato con finitura costituita da strato di ghiaia di cava, entrambi vibrocompattati, con rullo da 18 tonn. La rifinitura superficiale è costituita da uno strato di conglomerato bituminoso (Bynder chiuso) da cm. 7 compatto e compresso e sovrastante tappetino.

Il marciapiede, verrà realizzato in coincidenza della strada provinciale e fungerà anche da collegamento delle due zone a parcheggio.

Tale marciapiede sarà costituito da una parte pavimentata per una larghezza di ml 1,5 e da una fascia di verde a confine del lotto privato di una larghezza di ml 1,50

Il progetto di sistemazione del parcheggio pubblico prevede la creazione di superfici pavimentate (posto macchina) e l'individuazione di fasce verdi oltre ad una alberatura regolare. Il verde oltre a migliorare l'aspetto visivo dell'intervento ha la funzione di mitigare l'impatto "impermeabilizzante" delle opere di urbanizzazione primaria legato alle asfaltature ed alle pavimentazioni in genere.

Sono previsti e individuati, altresì i percorsi pedonali in modo da guidare il pedone in modo più sicuro all'interno del parcheggio stesso.

b) Fognatura

In progetto è prevista la realizzazione della sola condotta di raccolta delle acque meteoriche in quanto i singoli lotti risultano già allacciati alla pubblica rete.

La condotta principale verrà realizzata parallelamente alla strada provinciale nel quale confluiranno le diramazioni di raccolta delle due aree a parcheggio.

È ulteriormente previsto il rifacimento di una porzione della condotta esistente fino all'allaccio del lotto 1

Le acque meteoriche saranno raccolte, lungo la strada in progetto e sui parcheggi, da caditoie in ghisa ogni 20 ml. circa, delle dimensioni di cm. 40 x 40.

c) Illuminazione pubblica

Per la pubblica illuminazione è stata prevista la sua realizzazione lungo la strada provinciale in progetto mediante una derivazione diretta dalla cabina Enel di c.da Peschiera (trattasi di cabina ad uso misto privato-pubblico) che corre lungo la strada provinciale come indicato nella tavola di progetto.

Le linee saranno realizzate mediante la posa di cavi multipolari entro tubazione in PVC pesante, posate interrate, e facenti capo a pozzetti di ispezione in CLS vibrato. Sono stati previsti dei corpi illuminanti, con un rendimento fotometrico indicato nella specifica relazione, che di conseguenza permetteranno di realizzare un risparmio energetico ed economico.

I pali, per i corpi illuminanti sono posti con un interasse di circa 25 ml, sono realizzati in acciaio zincato a caldo

d) Verde Pubblico e sistemazione Area

Nelle aree a verde non verranno realizzate particolari opere salvo la sistemazione del terreno, atta a garantire lo scolo delle acque meteoriche ed impedire ristagni, la semina di manto erboso e la piantumazione di alcune essenze arboree autoctone.

Tutti i sopradescritti lavori, saranno eseguiti in conformità con quanto riportato e descritto nelle tavole progettuali, secondo i calcoli e le indicazioni che verranno impartite in corso d'opera dalla D.L. e tenendo conto anche di eventuali prescrizioni poste dalle Aziende interessate, preposte alla sorveglianza tecnica.

La proprietà, realizzatrice delle opere di urbanizzazione, fornirà eventuale polizza fidejussoria per l'importo dell'opera, in fase di stipula della convenzione urbanistica già prevista in allegato.

Montelupone, li 16/08/2018

Gruppo di Lavoro

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

planimetria con indicazione dei punti di vista fotografico





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14