

COMUNE DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

DITTA PROPRIETARIA:

RIVACOLD s.r.l.

LABORATORIO COMPARTO Mp1 lotto “4a-4b”

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

VARIANTE ALLA PRATICA SUAP 000185/2019

PROGETTISTI

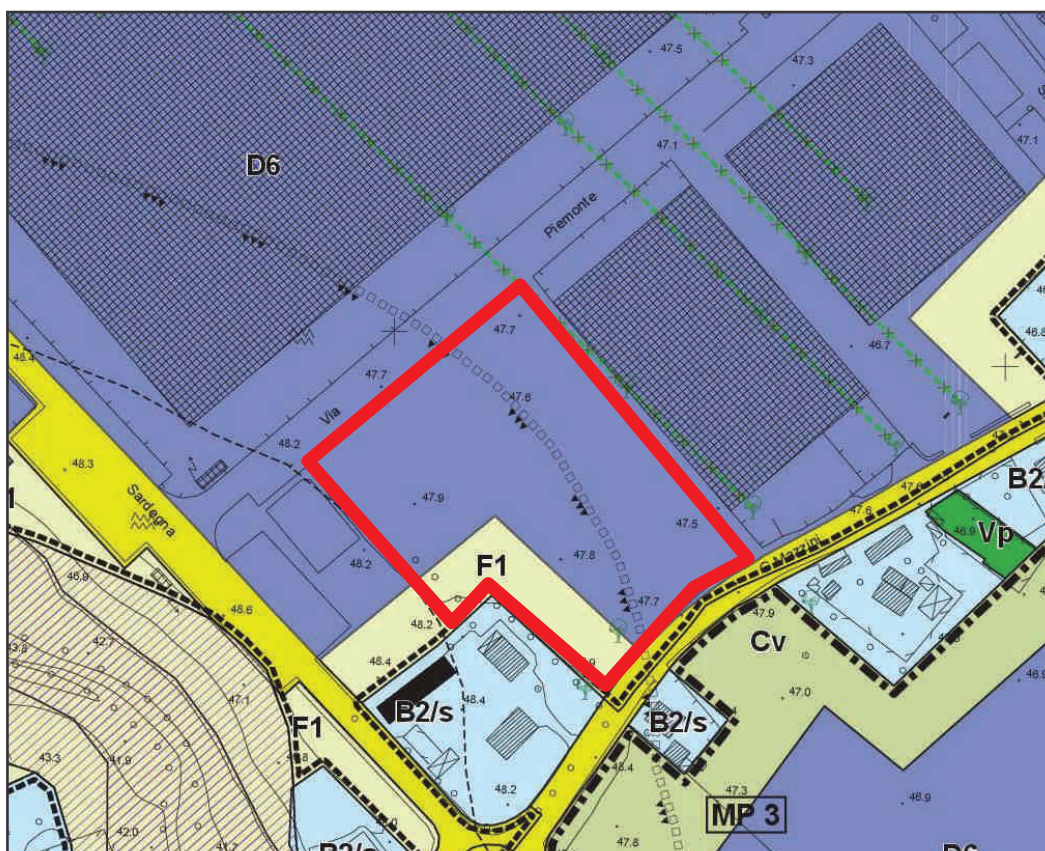
Associazione fra geometri VESCOVI-PAZZAGLINI, via Pio La Torre n°42, Montecchio di Vallefoglia (PU), P.I. 00367500410, Tel. 0721/497589	
CRISTIAN VESCOVI Ingegnere, via Pio La Torre n°42/b, Montecchio di Vallefoglia (PU), P.I. 02069800411, Tel. 0721/499363	

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è relativa al progetto di variante alla pratica SUAP 000185/2019.

La pratica di cui sopra, conclusa con il rilascio del Titolo Unico in data 11/03/2020 e Permesso di Costruire n.28 del 07/10/2019 del Comune di Vallefoglia aveva comportato una variazione dello strumento urbanistico vigente, approvata dalla Giunta Comunale con Delibera n.45 del 16/04/2019.

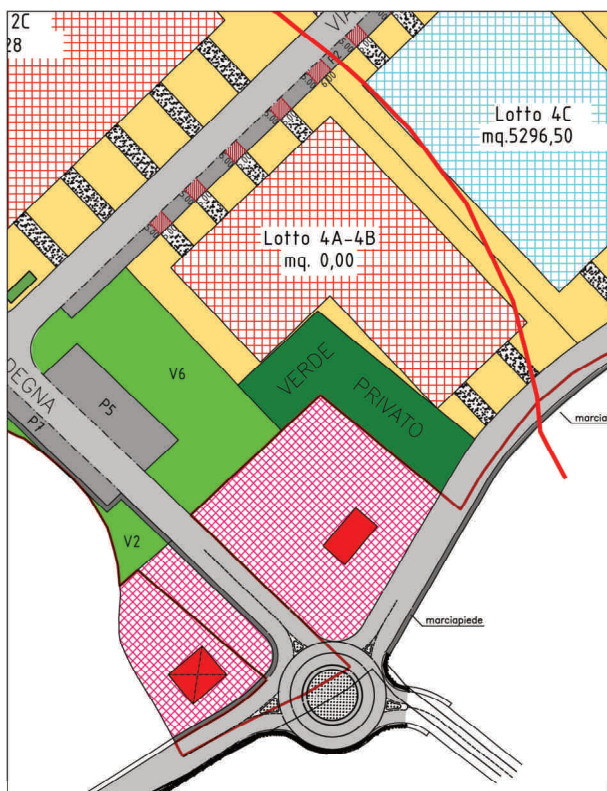
Il progetto originale prevedeva la costruzione di un laboratorio da realizzare all'interno di una zona a destinazione produttiva (D6) in località Montecchio, nel comune di Vallefoglia.



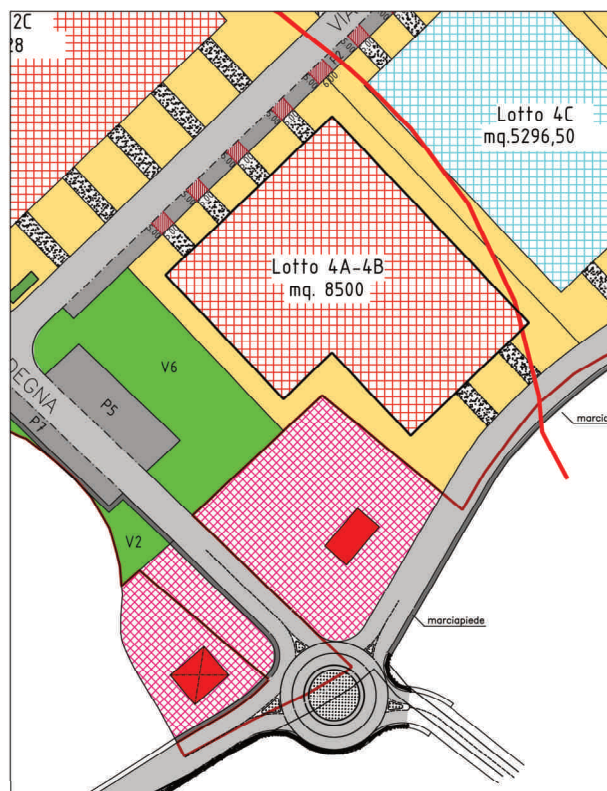
Estratto PRG con evidenziato il lotto di progetto

La modifica al piano di lottizzazione del comparto di PRG denominato MP1 è stata necessaria in quanto il lotto di competenza, individuato come lotto "4A-4B" nel piano di lottizzazione, non aveva superficie utile da sfruttare, pur avendo destinazione produttiva.

Si veda alla figura seguente la variazione apportata.



STATO PRECEDENTE



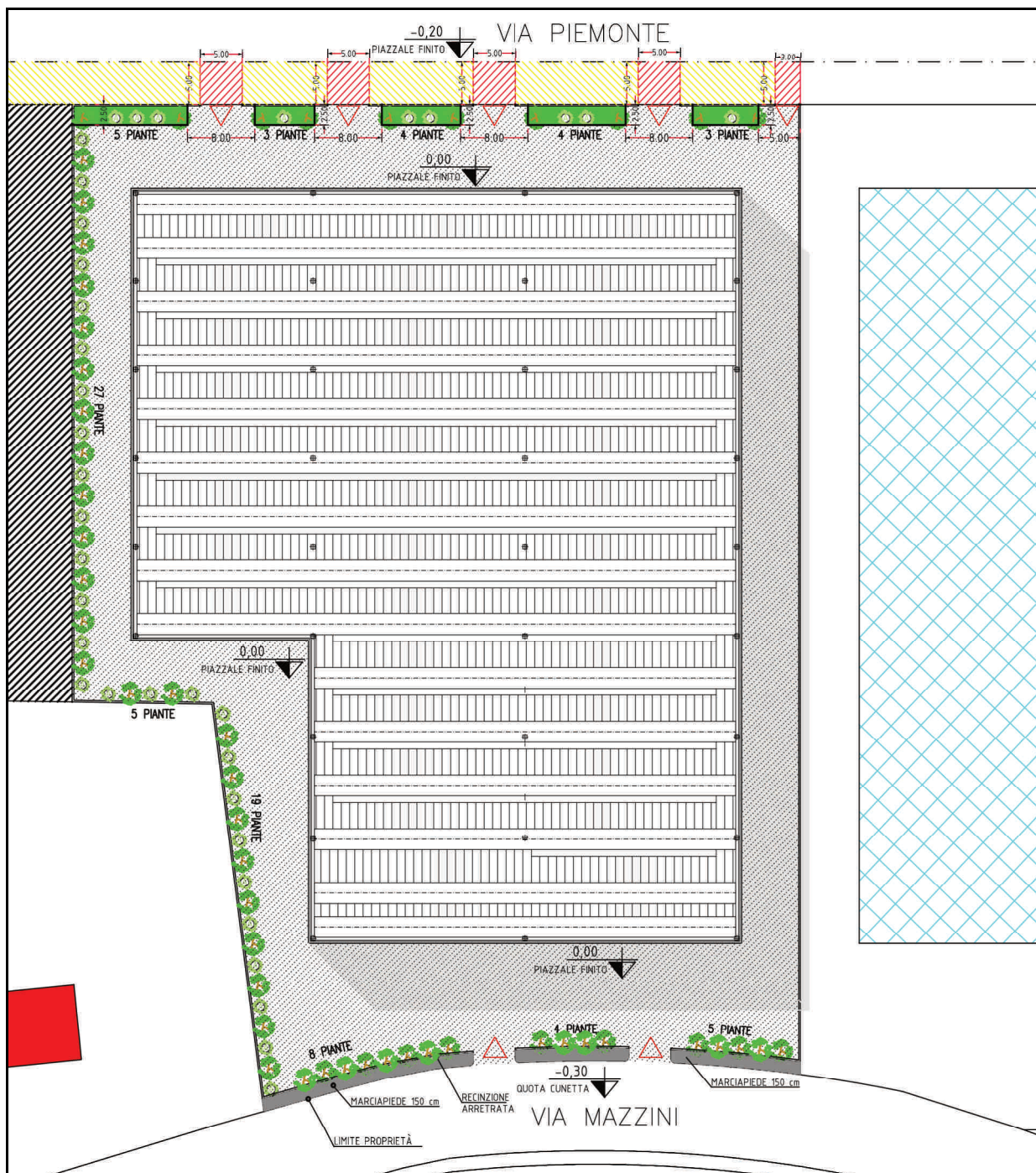
STATO APPROVATO CON PRATICA
SUAP 000185/2019

Si specifica inoltre che:

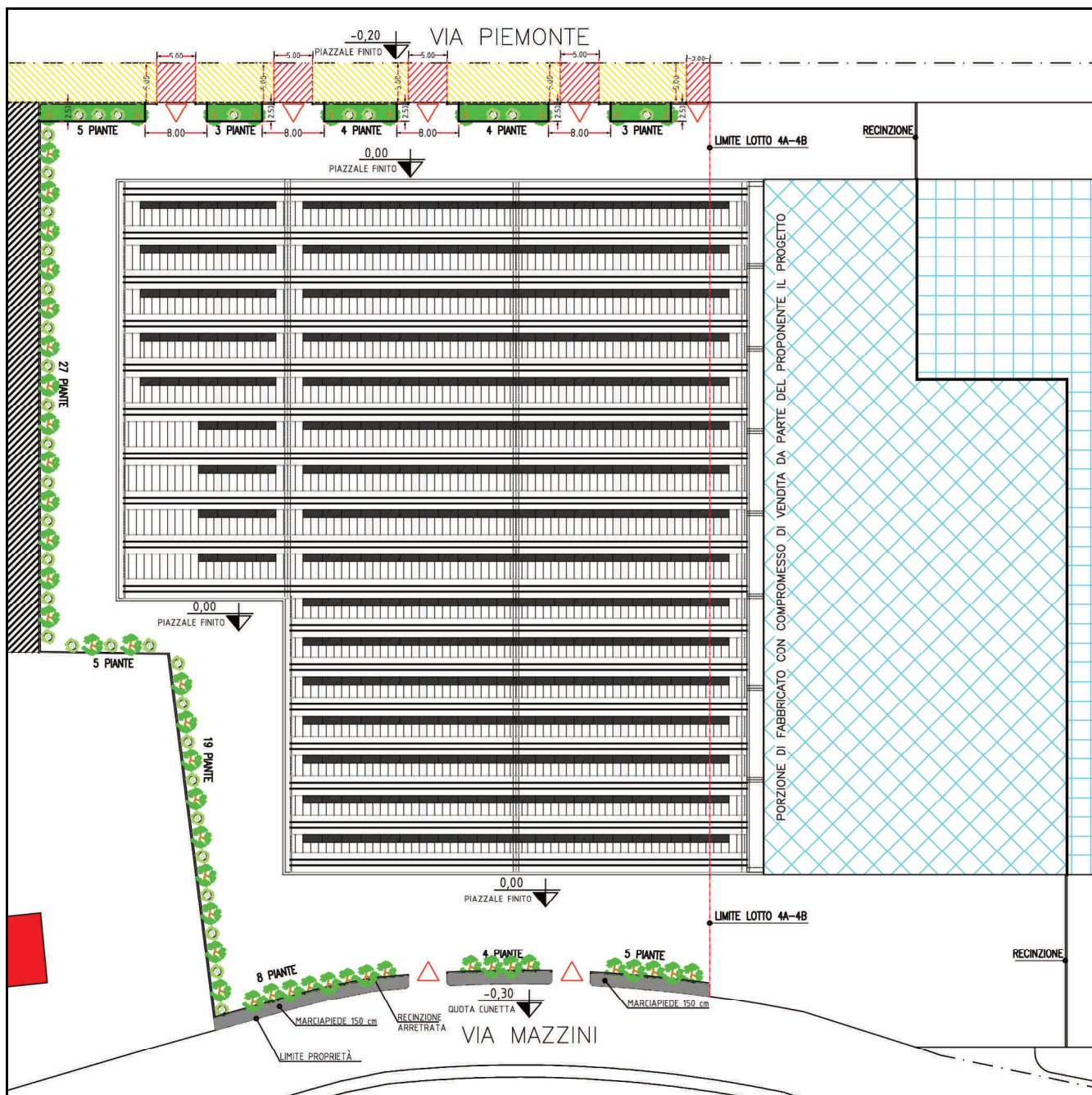
- La Superficie Utile del lotto assegnata è pari a 8.500 m²
- Le quote di superfici a standard relative ai nuovi 8.500 m² di superficie utile e non presenti nel piano originario sono state per intero monetizzate dal proponente il progetto e il relativo controvalore versato per un importo totale pari a 317.751,25€.
- Il proponente il progetto ha inoltre versato sia l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria pari a 75.140,00€ sia agli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 75.140,00€.
- Il progetto approvato non ha apportato alcuna modifica alle NTA del piano particolareggiato.

La modifica al progetto approvato, di cui alla presente richiesta, consiste nello spostamento e ridimensionamento del nuovo fabbricato che viene ridotto in superficie totale e portato a ridosso della porzione dell'edificio del lotto adiacente, di cui la ditta proponente ha un preliminare di compravendita.

Si specifica che comunque la potenzialità del lotto rimarrà pari a 8.500 m² anche se la superficie dell'edificio di progetto in variante risulta pari a 6.943,15 m². La superficie utile residua, pari a 1.556,85 m², rimane a disposizione del lotto per future implementazioni di superficie utile quali soppalchi interni e/o volumi aggiuntivi esterni. La situazione richiesta in variante è evidenziata alla figura seguente:



Stato concessionato



Stato richiesto in variante

Le modifiche al progetto concessionato richieste in variante sono ritenute ammissibili in quanto:

- In base all'Art.5 delle NTA del piano particolareggiato, che si allegano alla presente e che sono ancora valide essendo il comparto in oggetto classificato come **D0** (già assoggettate a SUE) nel PRG vigente, "è data facoltà di accorpare o frazionare i singoli lotti contigui, di operare spostamenti di volume e/o superficie tra i singoli lotti nel rispetto delle volumetrie totali dei lotti oggetto di mutazione e nel pieno rispetto delle NTA vigenti."
- La trasformazione è compatibile con le richieste di cui all'Art.10, c.10 del "Regolamento SUAP: Norme regolamentari per la gestione in forma associata dello Sportello Unico per le Attività Produttive e per la disciplina dei procedimenti di cui al D.P.R. 160/2010" in quanto

non altera in modo sostanziale il progetto vagliato dal Consiglio Comunale, non comporta aumento delle unità immobiliari, aumenti di volume o delle superfici, modifiche alle altezze e non comporta mutamenti della destinazione d'uso.

Riguardo alla invarianza idraulica della trasformazione urbanistica proposta viene riconfermato in ogni aspetto quanto precedentemente dichiarato, con le seguenti specificazioni:

- Al fine di limitare i volumi da laminare ai fini dell'invarianza idraulica della trasformazione i piazzali verranno realizzati con conglomerati permeabili, come da precedenti specifiche;
- La soluzione per il volume di laminazione da porre in opera prevede di utilizzare un collettore scatolare prefabbricato di sezione netta interna pari a 1250x2500 mm, è stato considerato un franco superiore di 20 cm per lo stramazzo di troppo pieno e la lunghezza della zona di laminazione è pari a 180 m, rispetto alla precedente soluzione è stato spostato il tratto di scatolare che era posta tra l'edificio di progetto e quello adiacente, che è stato portato sul fronte di via Piemonte raddoppiando per un tratto quello già presente;
- Il volume di laminazione dato dallo scatolare interrato è inoltre ancora implementato dalla realizzazione di una trincea drenante posta sui tratti liberi del perimetro del lotto per una lunghezza minima di progetto pari a 215 m, di sezione utile 1,50x1,50 m e riempita con materiale granulare (ghiaia e scheggioni di cava) che presenti porosità apparente minima pari al 30%;
- La capacità di laminazione totale sul lotto rimane pari a quella del progetto concessionato 617,50 m³ quindi maggiore del minimo richiesto di 600 m³;
- Le modifiche richieste in variante non hanno influenza sul lotto adiacente in quanto la porzione di edificio da realizzare sul lotto confinante insiste su un attuale piazzale asfaltato e quindi non apporta variazioni di permeabilità.

Le reti fognanti sono oggetto di modifiche per adattarsi al nuovo ingombro e distribuzione interna del fabbricato di progetto, le variazioni sono di dettaglio e mantengono comunque invariati i punti di allaccio previsti dal progetto precedente.

N.B. Per il progetto concessionato era stato richiesto e ottenuto parere FAVOREVOLE coindizionato in data 25/06/2019 prot. n.72907/19 della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA delle Arti e Paesaggio delle Marche. Ad un esame successivo, in virtù dell'Art.142 c.2/b della Legge 42/2004 essendo l'area di progetto ricompresa nei P.P.A. (Piani Pluriennali di Attuazione) alla data del 06/09/1985 essa non è da considerare sottoposta a vincolo e quindi esente dalla richiesta di parere di merito dell'ente.

Per quanto riguarda il fabbricato del lotto adiacente che in parte viene ricompreso nel progetto di cui alla presente relazione si specifica quanto segue:

- I due fabbricati rimarranno strutturalmente indipendenti attraverso la realizzazione di un giunto strutturale di dimensione idonea posto fra il telaio della nuova costruzione e l'edificio esistente;
- La pannellatura sul prospetto che verrà interessato dalla realizzazione del nuovo fabbricato verrà lasciata in sede. Il conteggio delle superfici di illuminazione e aerazione residue della porzione di fabbricato è riportato sull'elaborato grafico ed è idoneo all'uso proposto di questa parte di edificio che risulta essere "Magazzino/Deposito";
- Il nuovo fabbricato avrà una altezza maggiore rispetto a quello esistente: è stato studiato un apposito particolare costruttivo che prevede di arretrare la pilastratura adiacente al fabbricato esistente, realizzando una parte piana a sbalzo di collegamento fra fabbricato esistente e nuova struttura da realizzare che permette di non apportare maggiorazioni di carichi variabili dovuti ad accumulo di neve sulla copertura esistente.
- La parte destinata ad uffici del fabbricato esistente non subisce alcuna modifica e mantiene inoltre la sua destinazione d'uso.
- Le reti fognanti del fabbricato esistente non subiscono alcuna modifica e non hanno aggravio di portata data dalla realizzazione del progetto.

In copertura, in ottemperanza a quanto richiesto dal PTC provinciale, verranno adottate colorazioni tipo bruno mattone scuro in modo da evitare impatti visivi pesanti dai punti di vista elevati circostanti, sulle facce inclinate degli shed si conferma la installazione di pannelli fotovoltaici per una potenza pari a 303,6 kWp come da relazione specifica dedicata.

Rimane invariata la tipologia di edificio previsto, di cui viene fornita la seguente descrizione sintetica:

- pilastri in c.a.v. dotati di pluviale incorporato per la resa a terra delle acque meteoriche, incastrati alla base mediante inghisaggio su bicchiere di fondazione collegati con idonei cordoli di collegamento;
- travi di banchinaggio in c.a.p. vincolabili alla sommità dei pilastri mediante attacco ad innesto e spinotti di ritenuta;
- trave porta carro ponte vincolata ai pilastri, in cui l'estradosso della stessa sarà posizionata ad una quota di ml. 6,45 dalla pavimentazione interna del fabbricato, che fisserà la quota di scorrimento anche del «carro ponte»;
- elementi di copertura in coppelle in c.a.v. pedonabili, curve con nervature portanti complete di ancoraggi alle travi di copertura;
- manto di copertura in lastre di fibrocemento e sottostante isolamento con lana di vetro completa di ancoraggi e guarnizioni;
- i pannelli in cemento armato precompresso con anima termocoibente di polistirolo espanso, con finitura superficiale di tipo graniglia;

- scossalina di coronamento del bordo superiore del tamponamento composta da un cappello in lamiera preverniciata;
- serramenti esterni con materiale metallico a doppio strato, per il supporto delle superfici finestate e di aerazione con vetro camera, da posizionarsi nelle bucatore realizzate nei pannelli, per garantire i necessari standard di superfici illuminanti sono previsti in copertura elementi shed per illuminazione ed aerazione.

La rete fognante sarà del tipo separato per acque bianche e nere, il fabbricato potrà sfruttare due allacci alla rete nera comunale esistente, i servizi posti sul lato Nord andranno a scaricare, attraverso allacci esistenti realizzati in sede di opere di urbanizzazione del comparto, sulla condotta presente lungo via Piemonte, mentre i servizi sul lato Sud, sempre attraverso un allaccio esistente, recapiteranno sulla condotta presente su via Mazzini.

Tutta la rete delle acque nere verrà realizzata con tubi in p.v.c Ø 250 mm e pendenza 0,5%, dotata di sifoni in p.v.c. ermetici con tappo di ispezione a vite e guarnizione, alloggiati all'interno di pozzetti in c.a.

Le acque dei wc, dei lavandini, delle docce ecc. saranno inviate all'entrata della fossa Imhoff; l'uscita verrà collegata prima al pozzetto di ispezione realizzato al limite del lotto, poi al pozzetto stradale della fogna comunale.

Tutte le tubazioni ed i pozzetti esterni posti nel piazzale del laboratorio, verranno opportunamente rinfiancati, e sistemanti su una base di appoggio costituita da calcestruzzo, per renderli indeformabili e carrabili.

La fossa Imhoff sarà dotata di canna di ventilazione, costituita da tubo in p.v.c. che sarà prolungato oltre il tetto del laboratorio.

La rete delle acque bianche interna al lotto è adeguata alle richieste di cui alla legge L.R. 22/2011 per quanto riguarda l'invarianza idraulica della trasformazione inserendo un sistema di laminazione delle portate di piena, tale sistema è progettato per invasare un volume minimo di acqua di almeno 600 m³.

L'intera rete pluviale interna avrà una pendenza dei tratti di condotte pari almeno allo 0,5%, per il collettore scatolare che funge da volume di laminazione si prevede una minima pendenza esclusivamente per favorire lo svuotamento dello stesso.

Per tutte le utenze a rete, ENEL, TELECOM, GAS e ACQUEDOTTO sono previsti allacci alle linee esistenti lungo via Mazzini e sulla strada interna di lottizzazione (Via Piemonte).

Per quanto non previsto e non citato dalla presente relazione illustrativa si rimanda all'esame degli elaborati progettuali allegati e delle relazioni specialistiche a corredo del progetto.

Vallefoglia, settembre 2021.

CONTI CORRENTI POSTALI
RICEVUTA
di un versamento di 1.000.000
Lire un milione

sul C/C N. **13285614** intestato a:
COMUNE SANT'ANGELO IN LIZZOLA
Servizio Tesoreria
61020 SANT'ANGELO IN LIZZOLA

eseguito da consorzio Montecchio 2000
residente in PESARO

addi 01-09-00

SE2.02 01-SET-2000 R1

Montecchio 0477051

0166 £.** *****1000000
L'UFFICIALE POSTALE £.*** Cartellino
VCC 0572 del bollettario

Bollo a data

l.assa n.lla progress.

SANT'ANGELO IN LIZZOLA

di Pesaro - Urbino

**ZIONE RELATIVO AD UN'AREA
ANSIONE SITA IN MONTECCHIO
INTERVENTO PRIVATO.**

Proprietà: Società Urbinati Nino S.n.c.

Consorzio Montecchio 2000

RELAZIONE TECNICA

- RELAZIONE

- VERIFICHE E DIMENSIONAMENTO DEL P.L.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SPECIFICA DEGLI INTERVENTI

LOTTO	SUP. UTILE	VOLUME	SUP. FONDIARIA
1	4.416	48.576	8.151
2	24.136	265.496	42.417
3	4.656	51.216	8.917
4	15.613	171.743	29.090
5	7.654	84.194	15.526
6	1.497	16.467	3.052
TOTALE	57.972	637.692	107.153

NORME TECNICHE INTEGRATIVE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

In aggiunta a quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione, nel piano di lottizzazione si prescrive:

Art. 1.L'altezza massima, alla copertura, di ogni singolo intervento sia contenuta in ml. 11,00, salvo maggiori altezze necessari per volumi tecnici, carri ponte ecc. da richiedere per ogni singolo progetto, documentandone la necessità;

Art. 2.Tutti gli edifici dovranno essere di tipo prefabbricato e finitura esterna con muratura a vista o paramento esterno a graniglia precolorato o fondo cassero od intonaco tinteggiato con colore mattone, uniforme per l'intera lottizzazione;

Art. 3.Dovrà essere garantita un'adeguata piantumazione dell'insediamento con la messa a dimora nei singoli lotti di cespugli e piante di medio ed alto fusto, oltre alla piantumazione di essenze autoctone di alto fusto lungo i margini viari ed i parcheggi, secondo l'indicazione delle norme;

Art. 4.Ogni singolo progetto, nell'istanza di concessione edilizia, dovrà essere integrato con stralcio del vigente piano e tabella comparativa degli indici di costruzione e quota d'imposta dell'edificio;

Art. 5.E' data facoltà di accorpate o frazionare i singoli lotti contigui, di operare spostamenti di volume e/o superficie tra i singoli lotti nel rispetto delle volumetrie totali dei lotti oggetto di mutazione e nel pieno rispetto delle N.T.A. vigenti;

Art. 6.Il perimetro e gli ingombri plano-altimetrici e le quote di imposta degli edifici indicati nel presente P.L. non hanno carattere vincolante, ma puramente indicativo e potranno essere oggetto di trasformazione nel pieno rispetto delle N.T.A. vigenti;

Art. 7.Le distanze tra i singoli edifici restano confermate in ml. 14.00 minimi, in ml. 7.00 dai confini di proprietà ed in ml. 10.00 dalle strade. Per ogni singolo progetto oggetto di richiesta di concessione dovranno essere indicati tutti i distacchi dell'immobile tramite la presentazione di un opportuno stralcio planimetrico;

Art. 8.Sono ammessi palazzine per alloggi di custodia, mostre, uffici ecc. nel rispetto di quanto indicato nelle norme allegate al P.R.G.

Art. 9.E' previsto, in fase di presentazione dei singoli progetti esecutivi degli opifici, la concentrazione delle destinazioni d'uso derivanti dalla somma delle singole quote di ciascun lotto, previa autorizzazione delle singole proprietà interessate

Art. 10.Gli accessi carrabili indicati nel P.L. sono indicativi e saranno individuati definitivamente con la presentazione dei progetti esecutivi dei singoli opifici. E' possibile accedere ai singoli lotti anche attraverso le aree destinate a parcheggio pubblico, in quanto la sup. degli stessi risulta notevolmente eccedente rispetto al minimo previsto e quindi gli accessi dovranno considerarsi ricompresi in tale esubero.

Art. 11.Modeste variazioni, di verde e dei parcheggi pubblici ininfluenti ai fini dell' assetto urbanistico generale, non comportano variante al P.L. ma dovranno considerarsi quali semplici proposte distributive di ogni singolo intervento.

Art. 12.Per quanto non contemplato nelle presenti norme aggiuntive si rimanda all'osservanza delle N.T.A. e del R.E. vigente