

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 3.3 comma 5 DELLE N.T.A. e DELL'ART. 26 L.R. 34/1992 PER LA SUDDIVISIONE DELL'AREA "MR11" IN DUE SUB – COMPARTI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL SUB COMPARTO "A" DA USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO AD USO PRODUTTIVO TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO

PARTE II : VERIFICA DELLA FUNZIONALITA' DEI DUE SUB-COMPARTI DELL'AREA "MR11"

Ai sensi dell'art. 3.3 comma 5 delle NTA del Vigente PRG

Il Progetto Prevede una VARIANTE NON SOSTANZIALE al Vigente PRG relativamente al comparto edificatorio "MR11" ubicato in via Arena – Via Pino Pascali – Via Cupa in località Montecchio di Vallefoglia su area distinta in catasto al Foglio n.4 sez. B particelle: 626-633-635-780-781.

In applicazione dell'art. 26 della L.R.34/1992 si chiede di approvare le seguenti varianti allo strumento urbanistico vigente:

- a) **cambio di destinazione d'uso limitatamente al sub-comparto MT11A da zona "C" residenziale di nuovo impianto di cui all'art. 6.5 delle NTA a zona "D8" zona PRODUTTIVA TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO di cui agli art. 6.7.4 e 6.7.5. delle NTA**

Come si evince dalle tavole di progetto tra i due sub-comparti viene prescritta la presenza di una fascia di terreno destinata a verde pubblico al fine di creare idonea schermatura.

Non sono previsti incrementi della Superficie Utile Lorda.

Il cambio d'uso della porzione di territorio che fronteggia Via Arena si integra in un contesto urbano già antropizzato avente la stessa destinazione urbanistica dell'area limitrofa.

Gli standard urbanistici previsti nell'area "MT11 A" sono simili a quelli già previsti per l'area limitrofa denominata "MT5 B".

- b) **Eliminazione della zona a verde individuata come area "CV" posta a "tutela dei fabbricati" in quanto non più giustificata con le destinazioni d'uso richieste nella presente variante.**

Nel comparto MR11 B, a destinazione residenziale, viene comunque individuata una zona a verde pubblico a ridosso di via Pascali.

- c) **Eliminazione della prescrizione n.32.a .." non sono consentiti accessi diretti dalla viabilità principale ... "** . Nello specifico la variante urbanistica prevede un accesso – ingresso e uscita - al

comparto MT11A su Via Arena per la sola direzione di marcia da Montelabbate verso Montecchio, con apposizione di una doppia riga bianca al centro di via Arena per inibire qualsiasi altra manovra. Comunque il nuovo accesso è stato ubicato a distanza regolamentare rispetto la vicina rotatoria.

d) **Eliminazione della prescrizione n.27 ..”** *L’accesso al comparto non può avvenire, né dalla Rotonda, né dalla Via Arena. ... ”* . Per le motivazioni sopra riportate

CAP.2 VERIFICA DELLA FUNZIONALITA’ DEI 2 SUB-COMPARTI DELL’AREA MR11

Viene dimostrata la funzionalità dei sub-comparti in cui viene suddiviso il S.U.E. “MR11”, ovvero si riportano le verifiche degli standard urbanistici per i rispettivi comparti edificatori nel rispetto delle previsioni del S.U.E. e della quota di standard urbanistici di propria pertinenza.

2.1. SUB COMPARTO MT11 A - DESTINAZIONE D’USO “D8” rif. art. 6.7.4 e 6.7.5 delle NTA

STANDAR URBANISTICI DI PRG

St (rilevata)	mq. 7.840 (47,40% della sup. territoriale totale)
St (da visura catastale)	mq. 7.766
Sul	mq. 2.618
Ic= Sc/sf	0,5
Hmax	m.10,50
Distanze dalle strade	m.5,00
Distanze dai confini	m.5,00
Distacco tra i fabbricati	m.10,00
Distanza dai confini per i soli vani tecnici o cabine ENEL	m.1,50
Numero max piani utili	2
Usi consentiti	UP3- UP4- UP5- UP6- UP7- UP8- UP9- UP10- UP11 – UP12- UP13- UP14 – UP15- UP17 – UP18- US1 – US2 – US3 – US4 – US6 – US7 – US8 – US9 - US10

VERIFICA STANDAR URBANISTICI (rif. tav. L2)

Parcheggi pubblici	mq.2.011,96	
Verde pubblico	<u>mq. 606,34</u>	
Totale Aree pubbliche per standard		mq. 2.618,30 > 2.613,38 = 7.840,13 / 3 (art. 6.7.4.4. NTA)
Strada pubblica	<u>mq. 0</u>	
TOTALE AREE PUBBLICHE da cedere		mq. 2.618,30
Superficie fondiaria a Terziario		<u>mq. 5.221,83</u>
<u>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE (da rilievo)</u>		<u>mq. 7.840,13</u>

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale per vendita al dettaglio con superficie di vendita < 1500mq, pertanto ai sensi del Regolamento della Regione Marche n.04 del 07/06/2022 trattasi di “MEDIA STRUTTURA” così come definito nella tabella 3 dell’art.60.

Nella tabella n.6 art.30 del suddetto Regolamento si prescrive una superficie a parcheggi privati a suo pubblico pari a: 1,0 mq di superficie a parcheggio per ogni mq di superfice di vendita incrementato del 10%

Parcheggi privati ad uso pubblico mq. 1756,87

Superficie di vendita max = mq. 1499

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI: mq. (1499 x 1,10) = 1648,90 < 1756,87 mq.

2.2. SUB COMPARTO MR11 B - DESTINAZIONE D'USO "C" rif. art. 6.5 delle NTA

STANDAR URBANISTICI DI PRG

St (rilevata)	mq. 8.699 (pari al 52,60% della superficie territoriale totale)
St (da visura catastale)	mq. 8.867
Su	mq. 2.468
Sa	mq. 435
Sul	mq. 2.903
Ic= Sc/sf	0,33
Hmax	m.10,50
Distanza dalle strade	m.5,00
Distanze dai confini	m..5,00
Distacco tra i fabbricati	m.10,00
Quota destinata a PEEP	5%
Numero max piani utili	3
Usi consentiti	UR1- UR2- UR3- UR4- UR5- UR6- UR7- UR8- UR10 - US1- US3- US4- US6-US7- US8- US9

VERIFICA STANDAR URBANISTICI (rif. tav. L2)

Si ipotizza un volume massimo edificabile pari a:

$$V \text{ max} = \text{mq.}2.468 \times \text{m.}3.10 + \text{mq.}435 \times \text{m.}2.90 = 8.912,3 \text{ mc}$$

$$\text{Abitanti equivalenti} = \text{mc } 8912,3/120 = 75 \text{ (approssimato per eccesso)}$$

Parcheggi pubblici	mq. 812,53	> mq. 487,50 = 75 x 6.5 mq (art. 3.6.5. NTA)
Verde pubblico attrezzato	<u>mq. 1.546,82</u>	> mq. 1.012,50= 75x13.5 mq (art. 3.6.5. NTA)
Totale Aree pubbliche per standard	mq. 2.359,25	> mq. 2.250 = 75 x 30 mq (art. 3.6.5. NTA)
Strada pubblica di progetto	mq. 1.478,44	
Strada pubblica esistente	mq. 222,00	
Totale strade pubbliche	<u>mq.1.700,44</u>	
TOTALE AREE PUBBLICHE DA CEDERE		mq. 4.059,69
Superficie fondiaria a Residenza		<u>mq. 4.640,05</u>
<u>TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE (da rilievo)</u>		<u>mq. 8.699,74</u>

CAP.3 COMPATIBILITA' E FUNZIONALITA' DEGLI IMPIANTI E SERVIZI PUBBLICI

Vengono qui esaminate le caratteristiche delle opere impiantistiche pubbliche al fine di verificare la compatibilità, la realizzabilità ed eventuali predisposizioni degli allacci alle reti pubbliche dei due distinti sub-comparti.

3.1. RETE FOGNANTE

Su via Pascali è presente una doppia fogna per acque bianche e nere aventi sezione, portata e quota di scolo che consentono l'allaccio diretto alle reti fognanti interne dei due sub-comparti anche in maniera distinta.

3.2. ACQUEDOTTO

Su via Pascali è presente una condotta di recente realizzazione che per portata e sezione della tubazione consente l'allaccio diretto alle reti idriche interne ai due sub-comparti anche in maniera distinta.

3.3. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Su via Pascali è presente una condotta del gas Metano in Media Pressione di recente realizzazione, pertanto per le caratteristiche specifiche dell'utenza può essere allacciato il fabbricato ad uso terziario nel comparto MT11A.

Per il comparto MR11B a destinazione residenziale l'allaccio alla rete pubblica di gas Metano in Bassa pressione richiederà un allaccio su una idonea tubazione esistente ubicata nell'angolo tra via Tiepolo e Via Cupa.

3.4. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Su via Pascali è presente una cabina di trasformazione ENEL che consente di allacciare tutte le utenze del comparto edificatorio MR11B.

Per il comparto MT11A è prevista la realizzazione di una ulteriore cabina di trasformazione di corrente elettrica.

In considerazione di quanto sopra riportato si verifica che NON necessitano predisposizioni o allacci congiunti per le utenze pubbliche dei due sub compartimenti edificatori.