

I TECNICI

OGGETTO : 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

PROPRIETA' : LUCARINI CRISTINA

Cod. Fisc. LRC CST 70P65 G479Z

ELABORATO : PARTE I : VARIANTE URBANISTICA AL PRG ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/1992

TAVOLA:

RELAZIONE E NORME TECNICHE DI  
VARIANTE AL PRG

P3

FOGLIO: 4 sez. B	MAPPALE/I : 635-633-626- 780-781	SCALA :	DISEGN.:	DATA: 06/2023
			FILE:	AGGIORN.:
				10/2023



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOMM. BIANCALANA - PAPI**

61020 GALLO DI PETRIANO (PU) Via Roma n. 98 Tel. e Fax 0722/52143 P. Iva 00359700416  
E-mail: [studio@biancalanapapi.it](mailto:studio@biancalanapapi.it)

**INGEGNERE MAURO ALESSANDRINI**

Via G. Carducci, 22 - 61022 VALLEFOGLIA (PU) P.IVA 01224130417 - cell. 3389401610  
E-mail: [mauro.alessandrini@tin.it](mailto:mauro.alessandrini@tin.it)

**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**

## **CAP.1 RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE AL 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.

Nella tav. P1\_AGG\_OTT\_2023 viene riportato l'inquadramento urbanistico dell'area in base agli strumenti urbanistici vigenti, in particolare trattasi di area destinata a zona Residenziale di nuovo impianto alla quale afferiscono i seguenti standard urbanistici:

St	mq. 16.733
Su	mq. 4.694
Sa	mq. 828
Sul	mq. 5.522
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

Come si evince dagli elaborati riassunti nella tav\_P1\_AGG\_OTT\_2023 nell'area in esame NON son presenti vincoli urbanistici.

La variante urbanistica prevede:

- 1) In applicazione dell'art. 3.3 c.5 delle NTA vigenti si chiede di approvare un convenzionamento parziale di S.U.E. con lo scopo di definire **n.2 sub-comparti attuativi funzionali e autonomi denominati "MT11A e MR11B"** che risultano conformi alle previsioni del S.U.E. e verificano nel proprio ambito la quota di standards urbanistici di propria pertinenza. Negli elaborati grafici

prodotti viene dimostrata la funzionalità dei sub-comparti in cui viene suddiviso il S.U.E., ovvero gli elaborati allegati contengono:

- a) la zonizzazione dell'intero comparto (tav. L1\_AGG\_OTT\_2023),
- b) la verifica degli indici urbanistici e i lotti di progetto con i massimi ingombri (tav. L2\_AGG\_OTT\_2023 – L3\_AGG\_OTT\_2023)
- c) Le opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate dal sub comparto funzionale ricadente lo stralcio, sono conformi alle prescrizioni degli enti e a carico del sub-comparto stesso.

**NELLO SPECIFICO CON LA PRESENTE PRATICA URBANISTICA SI INTENDE DARE ATTUAZIONE AL SOLO COMPARTO EDIFICATORIO MT11 A.**

- 2) 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....." 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

Si evidenzia che il nuovo accesso è stato ubicato a distanza regolamentare rispetto la vicina rotatoria.

## **CAP.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE IN VARIANTE AL PRG**

### **Sommario**

**Art. 1**            **elenco elaborati di variante al PRG**

**Art.2**            **standard urbanistici dei due sub-comparti dell'ex area "MR11"**



## Art.2 Standard urbanistici dei due sub-comparti

Si prescrivono i seguenti parametri urbanistici calcolati in percentuale delle rispettive superfici territoriali (rif. tav. L2)

### SUB COMPARTO MT11 A

St (rilevata)	mq. 7.841 (pari al 47,42% della superficie 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
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

### SUB COMPARTO MR11 B

St (rilevata)	mq. 8.692 (pari al 52,58% 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
Distanza 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