

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 III : PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
DELL'AREA MT11 SUB COMPARTO A

TAVOLA:

**RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE**

U7

FOGLIO: 4 sez. B	MAPPAL/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

INGEGNERE MAURO ALESSANDRINI

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

Cap.1 PREMESSA

L'area sottoposta a Piano Particolareggiato è ubicata nel Comune di Vallefoglia in corrispondenza delle vie Pascali e via Area in località Montecchio, distinta in catasto al Foglio 4 sez. B part.635 di proprietà della Sig.ra LUCARINI CRISTINA c.f. LCRCST70P65G479Z avente superficie catastale di mq.7766.

Cap.2 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL' AREA

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.

La variante urbanistica prevede:

- 1) In applicazione dell'art. 3.3. comma 5 delle NTA vigenti si chiede di approvare un convenzionamento parziale di S.U.E. con lo scopo di suddividere l'area in **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),
 - b) la verifica degli indici urbanistici e i lotti di progetto con l'individuazione dei massimi ingombri (tav. L2 – L3)
 - 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 dei proprietari del sub-comparto stesso.

- 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, parte a verde pubblico e parte a verde privato, 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, ovvero un accesso senza la possibilità di effettuare cambio di corsia sia in entrata sia in uscita;

Per inibire qualsiasi altra manovra o cambi di corsia, in corrispondenza del nuovo accesso verranno adottate le seguenti misure:

- apposizione di una doppia riga bianca al centro di via Arena
- realizzazione di una isola direzionale (triangolare) con cordoli in c.a. rialzata rispetto il piano strada - rif. tav.L2;

Il nuovo accesso è stato ubicato a distanza regolamentare rispetto la vicina rotonda.

- 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

A seguito della Variante al PRG vengono di seguito elencati i parametri edilizi dell'area oggetto di piano particolareggiato denominata "MT11A" corrispondente ad una zona classificata come "**D8**" **zona PRODUTTIVA TERZIARIO DI NUOVO IMPIANTO di cui agli art. 6.7.4 e 6.7.5. delle NTA**

St (rilevata)	mq. 7.840
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

CAP.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di Piano Particolareggiato è inserita in un contesto urbano già ampiamente antropizzato che si sviluppa tra due strade via Arena e via Pascali; area che ha visto negli ultimi anni una forte espansione a carattere commerciale e residenziale, pertanto il presente intervento costituisce il naturale completamento di tale processo.

L'area si trova lungo via Arena che costituisce la direttrice di collegamento tra le località di Montecchio e Montelabbate oltre a collegare le maggiori zone residenziali con le più importanti aree produttive della bassa valle del Foglia.

L'area in oggetto è pianeggiante, oggi coltivata a graminacee, non sono presenti alberature o altre essenze autoctone.

CAP.4 DESCRIZIONE DELL'ASSETTO URBANO DI PROGETTO

L'intervento proposto è stato concepito in considerazione della destinazione richiesta in variante al PRG vigente.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di una unica zona fondiaria che prevede la realizzazione di un unico fabbricato ad uso terziario.

L'IMPOSTAZIONE URBANISTICA RISPONDE AI SEGUENTI CRITERI:

- La viabilità carrabile all'interno della lottizzazione prevede un accesso principale su via Pascali ed un accesso secondario su Via Arena, ovvero un accesso senza la possibilità di effettuare cambio di corsia sia in entrata sia in uscita;
- La viabilità interna è stata progettata a servizio dei parcheggi pubblici e garantisce l'accesso all'unico lotto edificabile.
La viabilità interna è caratterizzata da una carreggiata costituita da n.2 corsie della larghezza di m.3,50-3,25 destinata al transito veicolare ed un marciapiede della larghezza di 1.50m.
- La lottizzazione sarà servita da una ampia zona destinata a parcheggio pubblico;
- In area privata è prevista la realizzazione di un parcheggio privato ad uso pubblico che ha lo scopo di implementare gli spazi di sosta pubblici, mentre la viabilità interna privata ad uso pubblico si integra con la viabilità primaria di progetto;
- il progetto prevede la realizzazione di due aree destinate a verde pubblico:
 - una fascia a verde pubblico – implementata anche da una fascia parallela a verde privato
 - ubicata a cavallo dei due sub-comparti piantumata con alberi e cespugli al fine di creare una idonea barriera verde-acustica e visiva tra le due zone
 - una fascia di verde pubblico tra i parcheggi pubblici e via Pascali nella quale verrà ubicata la vasca di laminazione interrata;
- la fascia di terreno fuori comparto di proprietà pubblica ubicata tra la lottizzazione e le vie pubbliche (via Arena e via Pascali) verrà riqualificata e sistemata con idoneo inerbimento e posa di cespugli;
- la lottizzazione prevede la realizzazione di un unico fabbricato nel quale concentrare tutta la volumetria di progetto.

CAP. 5 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I materiali con i quali sarà realizzato l'intervento saranno scelti per resistere nel tempo e all'uso e verranno posti in opera tenendo presente la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il rispetto del tessuto urbano esistente.

Gli spazi verdi saranno arredati in modo adeguato e caratterizzati con la messa a dimora di elementi complementari come gli arbusti e piante di piccolo fusto.

L'illuminazione sarà realizzata con pali fissi allo scopo di illuminare uniformemente ogni zona del percorso per garantire la sicurezza notturna dell'area.

5.1. : AREE PER LA VIABILITA'

La rete viaria è costituita da una sezione stradale con doppia corsia di marcia avente larghezze variabili da m.6,50 a m.7.00 a m.10,00 a seconda della necessità.

I marciapiedi avranno una larghezza di m.1.50

Le strade verranno pavimentate con conglomerato bituminoso posto su opportuno sottofondo in ghiaia.

I marciapiedi saranno pavimentati con betonelle autobloccanti del tipo chiuso, delimitati da cordoli in calcestruzzo, posati su idoneo sottofondo costituito da un letto di sabbia sopra una massicciata in ghiaia.

La rete viaria sarà dotata della segnaletica sia orizzontale che verticale.

5.2. : AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

All'interno del comparto è stata individuata una unica zona da destinare alla sosta dei veicoli al fine di razionalizzare e massimizzare i posti auto.

Le pavimentazioni delle zone di manovra verranno realizzate in conglomerato bituminoso, mentre nelle zone di sosta verranno utilizzate betonelle autobloccanti del tipo chiuso delimitati da cordoli in calcestruzzo, posate su idoneo sottofondo costituito da un letto di sabbia sopra una massicciata in ghiaia.

In conformità agli art. 4.2.3. e art 8.2.3 del DM 14.06.1989 sono stati previsti n.2 posti auto predisposti per portatori di handicap (≥ 1 ogni 50 posti auto) ubicati negli spazi privati ad uso pubblico.

5.3. : AREE PER VERDE PUBBLICO

In linea con la previsione di progetto il verde pubblico è stato concentrato in due zone:

- nella zona che separa i due sub-comparti, implementata anche con la previsione di una fascia parallela a verde privato;
- nella fascia tra parcheggi pubblici e via Pascali dove saranno consentite le sole attrezzature compatibili con tale destinazione (panchine, illuminazione, sistemazione del verde, ecc.). Nelle fasce di verde pubblico verranno messe a dimora piante, arbusti siepi autoctone oltre alla semina di un prato.

5.4. : TIPOLOGIE DELLE PAVIMENTAZIONI SU AREE PUBBLICHE

- strade: verranno pavimentate in conglomerato bituminoso e più precisamente con uno strato di binder spessore cm.10 con sovrastante tappeto di usura spessore cm.4.
- parcheggi: nelle zone di sosta verranno posati degli elementi autobloccanti in calcestruzzo del tipo aperto, mentre le aree di manovra verranno pavimentate in conglomerato bituminoso;

- giardini: verranno sistemate mediante la piantumazione di cespugli, arbusti e piante autoctone oltre ad un inerbimento con prato nelle zone in cui è prevista la posa di terreno coltivo;
- percorsi pedonali verranno pavimentati con betonelle autobloccanti del tipo chiuso su idoneo sottofondo e separato dalle strade e zone a parcheggio mediante cordoli in c.a.;

Ulteriori dettagli e sezioni sono riportati nelle tavole di progetto allegate.

CAP.6: PROGETTO IMPIANTI PUBBLICI

Verranno realizzate i seguenti impianti per garantire i servizi pubblici

6.1. IMPIANTO FOGNARIO

E' prevista la realizzazione di una doppia rete fognante per lo smaltimento delle acque nere e meteoriche; queste verranno convogliate in collettori separati caratterizzati da tubazioni in PVC tipo **SN8-SDR34** conformi alla norma UNI EN1404-1 di adeguata sezione posate su un letto di sabbia e/o rinfiancate con calcestruzzo o sabbia a profondità variabili e comunque garantendo sempre un ricoprimento sopra il tubo pari a m.0,80 circa. Negli allacci con le singole utenze e in corrispondenza dei cambi di direzione, cambi di sezione, salti di quota sono previsti dei pozzetti d'ispezione in c.a. di varie dimensioni, e comunque posti ad una distanza l'uno dall'altro non superiore a 30 m.

I pozzetti saranno impermeabili nei giunti di ripresa e d'innesto degli allacci e delle condotte. Gli allacci per le fogne nere saranno realizzati in PVC DN 160 e protetti con opportuno dado di calcestruzzo Rbk 150, mentre quelli per acque bianche potranno avere diametri diversi comunque non inferiori a mm.160.

I pozzetti in calcestruzzo delle nuove condotte pubbliche avranno le seguenti dimensioni interne:

- fogna bianca cm.100/100
- fogna nera cm.70/140
- caditoia stradale cm.50/50
- chiusini e griglie in ghisa C400

Le reti fognanti di lottizzazione verranno convogliata in pozzetti di fognatura pubblica esistenti su via Arena poste in prossimità della rotatoria.

Per le acque bianche è prevista la realizzazione di un sistema di accumulo finalizzato alla laminazione delle acque meteoriche formato da:

- vasca di laminazione con struttura in c.a. interrata: volume:248mq x 1.80 = mc.464,40
 - n. 5 pozzetti dimensioni di cm.100/100 con capacità di accumulo di mc.0,50= mc. 2,50
 - tubazioni con capacità di accumulo pari a mc. 8,87 x 0,80 = mc. 7,10
- TOTALE VOLUMI DI ACCUMULO PER LA LAMINAZIONE** mc. 474,00
- Che risulta maggiore della quantità calcolata in 448,40 mc (rif. relazione invarianza idraulica)

6.2. ACQUEDOTTO

Considerato che nel comparto edificatorio MT11A è previsto un solo fabbricato ad uso produttivo Terziario NON risulta necessario effettuare una rete di distribuzione pubblica interna alla lottizzazione. Pertanto è prevista la realizzazione di un **singolo ALLACCIO** alla rete idrica pubblica su via Pascali con tubazione in ghisa diametro mm.100.

I pezzi speciali delle condotte saranno in ghisa sferoidale conformi alle norme UNI-EN 545 ed ISO 2531, catramati a caldo internamente ed esternamente. Le saracinesche saranno del tipo a cuneo gommato a passaggio rettilineo senza sede, corpo e cappello in ghisa e saranno alloggiati in idonei pozzetti con chiusino per asta di manovra.

E' prevista l'installazione di un idranti sottosuolo del tipo "Cotrone" UNI 70 o similare con attacco a baionetta ed alloggiati in pozzetti in cls con chiusino ovale in ghisa.

Su tutte le condotte sarà posato, a circa cm 30 dal piano viabile, un nastro continuo in polietilene di colore azzurro con la scritta "attenzione tubo acqua".

6.3. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Considerato che nel comparto edificatorio MT11A è previsto un solo fabbricato ad uso produttivo Terziario NON risulta necessario effettuare una rete di distribuzione pubblica interna alla lottizzazione.

Pertanto è prevista la realizzazione di un **singolo ALLACCIO** alla rete idrica pubblica su via Pascali con tubazione in acciaio diametro mm.100

L'allaccio del gas metano verrà realizzato con tubi in acciaio catramato del diametro DN100 posto ad almeno un metro dal piano finito e allettato con sabbia di cava. Su tutte le condotte sarà posato, a circa cm 30 dal piano viabile, un nastro continuo in polietilene di colore giallo con la scritta "attenzione tubo gas". Le condotte saranno posate tra loro o da altri sottoservizi, ad almeno 50cm, da marciapiedi, da struttura in cemento armato e dalle condotte fognarie ad almeno un metro.

6.4. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

E' prevista la realizzazione di una cabina di trasformazione Elettrica da media a bassa tensione, collegata tramite cavidotto e pozzetti alla rete esistente posta su Via Pascali.

L'allaccio della nuova cabina verrà realizzata con tubazioni interratoe caratterizzate da corrugati a doppia parete del diametro di mm.160 che confluiscono in pozzetti in c.a. di idonee dimensioni.

Dalla nuova cabina di trasformazione verrà posato un cavidotto di collegamento per la nuova utenza nel lotto edificabile.

6.5. IMPIANTO PER LA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Pubblica illuminazione: verrà realizzata una nuova rete all'interno della lottizzazione collegata ad un nuovo quadro elettrico posto in corrispondenza della nuova cabina di trasformazione

Sulle aree pubbliche di viabilità e parcheggio è prevista la posa di pali dell'altezza di m.8.00 fuori terra dotati di due punti luce: uno direzionato verso i parcheggi pubblici ed uno direzionato verso i parcheggi privati ad uso pubblico.

Per il calcolo illuminotecnico e per i dati sul quadro elettrico si rimanda alla relazione allegata.

CAP.7 COMPATIBILITA' E FUNZIONALITA' DEGLI IMPIANTI E SERVIZI

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.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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 comparti edificatori.

CAP.8 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Al fine del superamento delle barriere architettoniche gli spazi pubblici verranno dimensionati ai sensi del DM236/89 e del DPR 503/96: i marciapiedi, gli attraversamenti pedonali, i parcheggi e gli spazi pubblici in genere sono stati progettati nel rispetto delle Norme sopra riportate, in particolare:

- i percorsi pubblici sono stati dimensionati della larghezza di m.1.50 e sono caratterizzati da una pendenza non superiore all'8% (si allega in calce alla presente);
- cordoli e attraversamenti pedonali saranno realizzati considerando un gradino dell'altezza max di cm.2.50
- nelle zone destinate a parcheggio privato ad uso pubblico sono previsti parcheggi dimensionati per l'utilizzo da parte dei disabili ovvero della lunghezza di m.5.00 e della larghezza non inferiore a mt. 3,20. Tali parcheggi saranno opportunamente segnalati e riservati alle persone disabili, il tutto in conformità alle prescrizioni contenute nella legge n. 13/89 relativamente al superamento delle barriere architettoniche.

Vallefoglia li 13/11/2023

Ing. Mauro Alessandrini

Geom. Filippo Biancalana