COMUNE DI VALLEFOGLIA
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

DITTA PROPRIETARIA: **CREDEM LEASING spa**
con sede a Reggio Emilia (RE) via Mirabello n. 2 cap 42122
partita iva n. 00924500358

DITTA UTILIZZATRICE: **RIVACOLD s.r.l.**
con sede a Vallefoglia (Pu) località Montecchio
via Sicilia n. 7 – 61022 – partita iva n. 00956400410.

PIANO PARTICOLAREGGIATO E LABORATORIO COMPARTO Mp4
VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE (D.P.R. 160/2010 art. 8)

RELAZIONE VERIFICA AMMISSIBILITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

PROGETTISTI:

Associazione fra geometri VESCOVI-PAZZAGLINI, via Pio La Torre n. 42, Vallefoglia (PU) località Montecchio, partita iva n. 00367500410, Tel. 0721497589	
Ingegnere CRISTIAN VESCOVI via Pio La Torre n. 42/b, Vallefoglia (PU) località Montecchio, partita iva n. 02069800411,Tel. 0721499363	

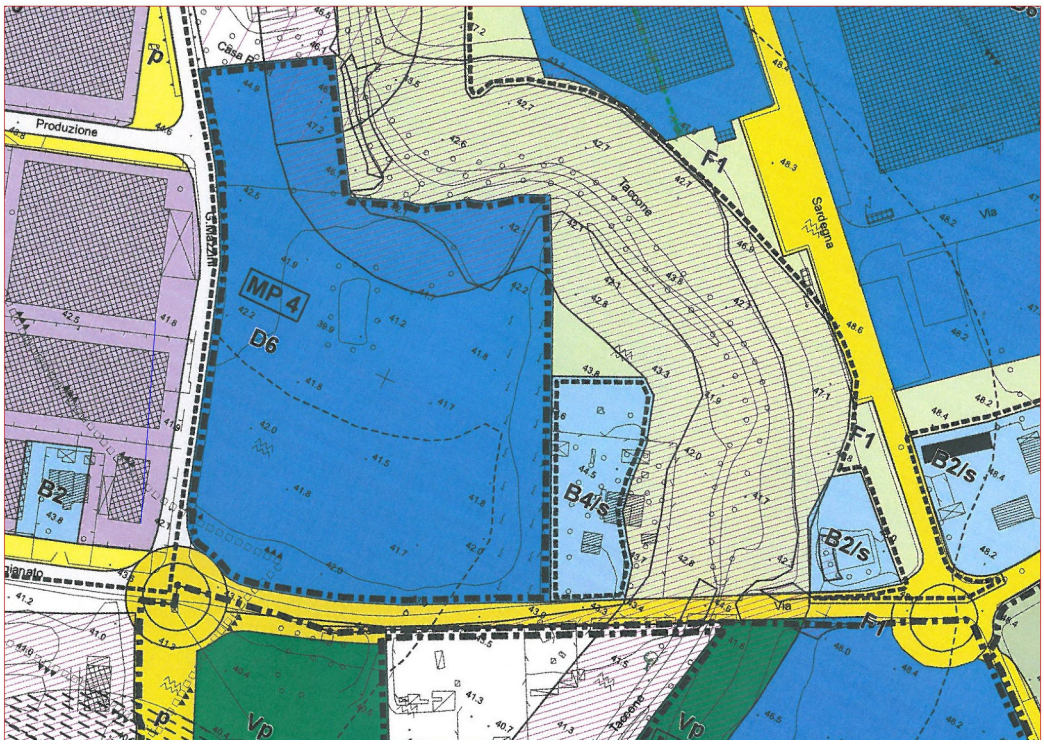
DESCRIZIONE DELLA VARIANTE RICHIESTA

Il progetto prevede una diversa distribuzione degli spazi esterni al laboratorio edificato in Comune di Vallefoglia (Pu) località Montecchio Comparto Mp4, resa possibile includendo ulteriori aree confinati di recente acquisizione, tali aree sono da destinare a verde pubblico, la modifica richiesta, oltre ad un aumento della superficie territoriale comporta la modifica del perimetro del piano di lottizzazione del comparto di PRG denominato Mp4, contestualmente si chiede un modesto aumento della superficie utile da utilizzare per la realizzazione di ulteriori uffici, sale riunioni e servizi igienici a servizio della Ditta utilizzatrice dell'immobile.

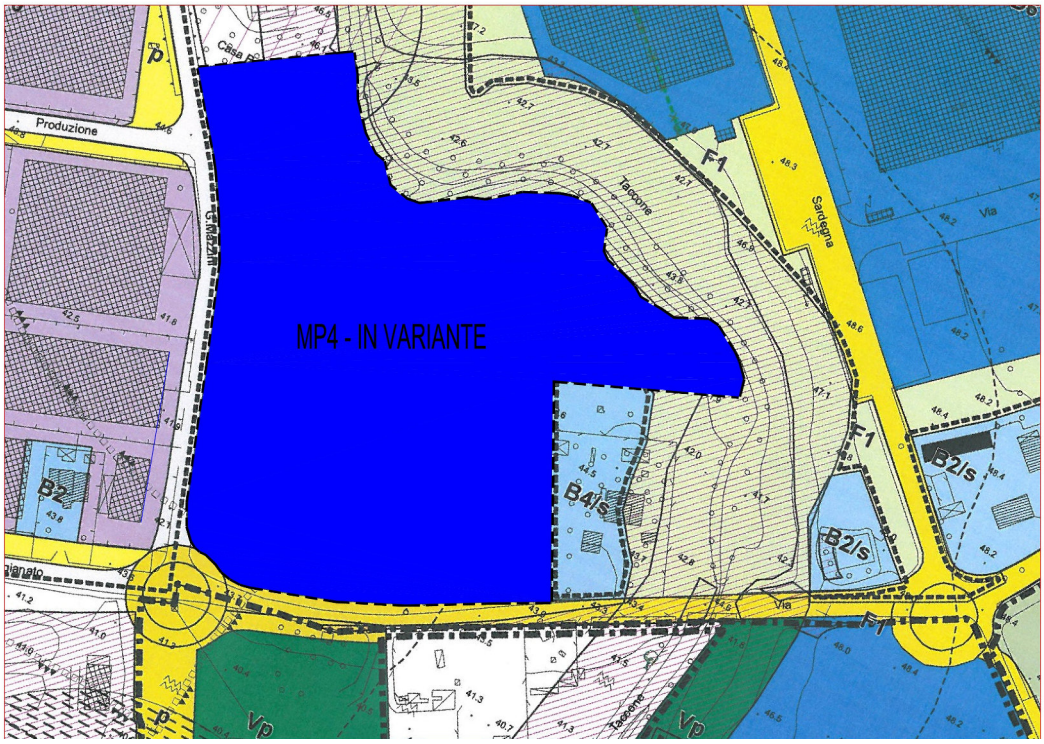
L'aumento della superficie utile precedentemente descritta, avviene all'interno della sagoma esistente del laboratorio, sfruttando una zona attualmente non accessibile e utilizzabile posta al piano primo sopra il corpo uffici del piano terra, tutto ciò non comporterà modifiche planimetriche, volumetriche e prospettiche al laboratorio attualmente edificato.

Si vedano le figure seguenti dove viene evidenziato la modifica del perimetro del comparto Mp4, rispetto all'ultimo stato autorizzato e come da richiesta avanzata con questo progetto.

Stralcio P.R.G. vigente



Stralcio P.R.G. in variante



Modifiche richieste con il presente progetto:

a) Perimetro del comparto :

Per una migliore utilizzazione degli spazi esterni all'opificio a fronte dell'acquisto di una nuova superficie di territoriale si propone una diversa distribuzione delle aree pubbliche e private.

Dopo una definitiva individuazione degli spazi produttivi interni ed i relativi spazi di manovra esterni è scaturita la necessità di trovare una diversa ubicazione dell'area destinata allo standard pubblico ubicata sul retro dell'opificio trasferendola sul lato est in sponda destra del Fosso Taccone nell'area di recente acquisizione.

Tale spostamento permette una maggiore fruibilità del verde pubblico essendo in una posizione più lontana dal ciclo produttivo e nello stesso tempo con migliore collegamento attraverso il ponte ciclopedonale alla pista ciclabile posta sulla sponda sinistra del Fosso Taccone.

Dal ponte in legno verrà creato un camminamento pedonale all'interno dell'area verde che fiancheggia la sponda destra del Fosso Taccone fino a raggiungere il parcheggio su via Mazzini.

Per una maggiore sicurezza onde evitare atti di vandalismo il parcheggio pubblico posizionato nell'incrocio tra via della Produzione e via Mazzini sarà dotato di recinzione con cancello il quale resterà aperto durante le ore diurne e chiuso durante le ore notturne.

b) Aumento di S.U.L. dell' opificio esistente:

- La nuova superficie utile richiesta sarà utilizzata principalmente per sopperire alla necessità di avere delle sale riunioni con i relativi servizi attualmente non presenti nell'edificio realizzato;
- I nuovi spazi vengono ricavati utilizzando le zone attualmente non accessibili sopra gli uffici del piano terra il tutto è riconfinato all'interno della cubatura esistente e non comporta ne modifiche prospettiche ne modifiche di altezza dell'edificio.

c) Il progetto proposto non apporta modifiche alle N.T.A. del piano particolareggiato;
I terreni interessati dal progetto sono distinti in comune di Vallefoglia sezione B foglio n. 6 particelle n. 2962, 2963, 2964, 2965 e al foglio n. 7 particelle n. 1013, 1014, 1015, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027, 948, 950, di proprietà della Società Credemleasing S.p.a. e della ditta utilizzatrice Rivacold s.r.l. quale proponente il progetto.

Parametri Urbanistici

- Superficie Territoriale = mq 29.018,00
- Superficie Fondiaria lotto = mq 22.276,00
- S.U.L. = mq 12.855,00
- H max = ml 11,00
- distacco minimo tra edifici = ml 14,00
- distacco minimo dai confini = ml 7,00
- distacco minimo dalle strade = ml 10,00

Parametri di progetto:

S.U.L.

- Laboratorio piano terra = mq 12.213,37

- Uffici, sale riunioni e servizi al piano primo = mq 637,87

S.U.L. totale di progetto mq 12851,24 < mq 12.855,00 (Verificato)

H max

Laboratorio ml 10,10 < ml 11.00

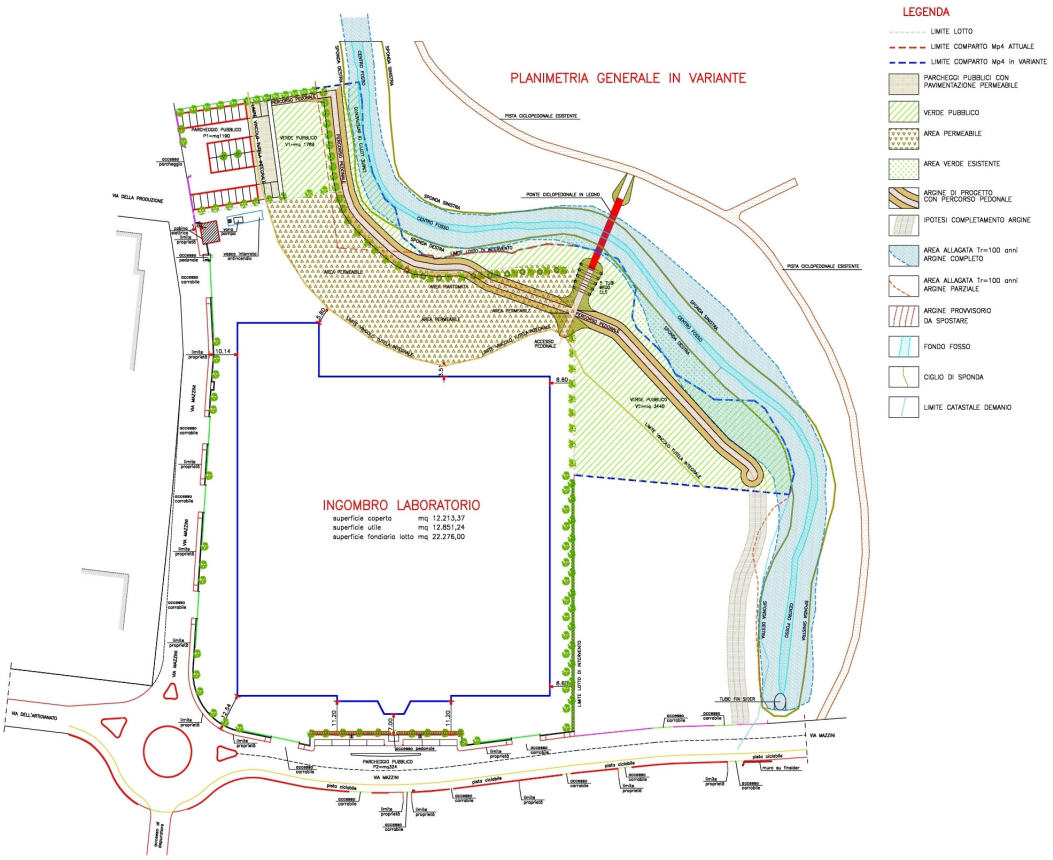
Distacco dai confini

Distacco minimo = 7,00 m dal confine ≥ 7,00 m (Verificato);

Distacco dalle strade

Via Mazzini ml 10,14 > ml 10,00 (Verificato)

Si veda qui di seguito una planimetria generale dell'intervento proposto:



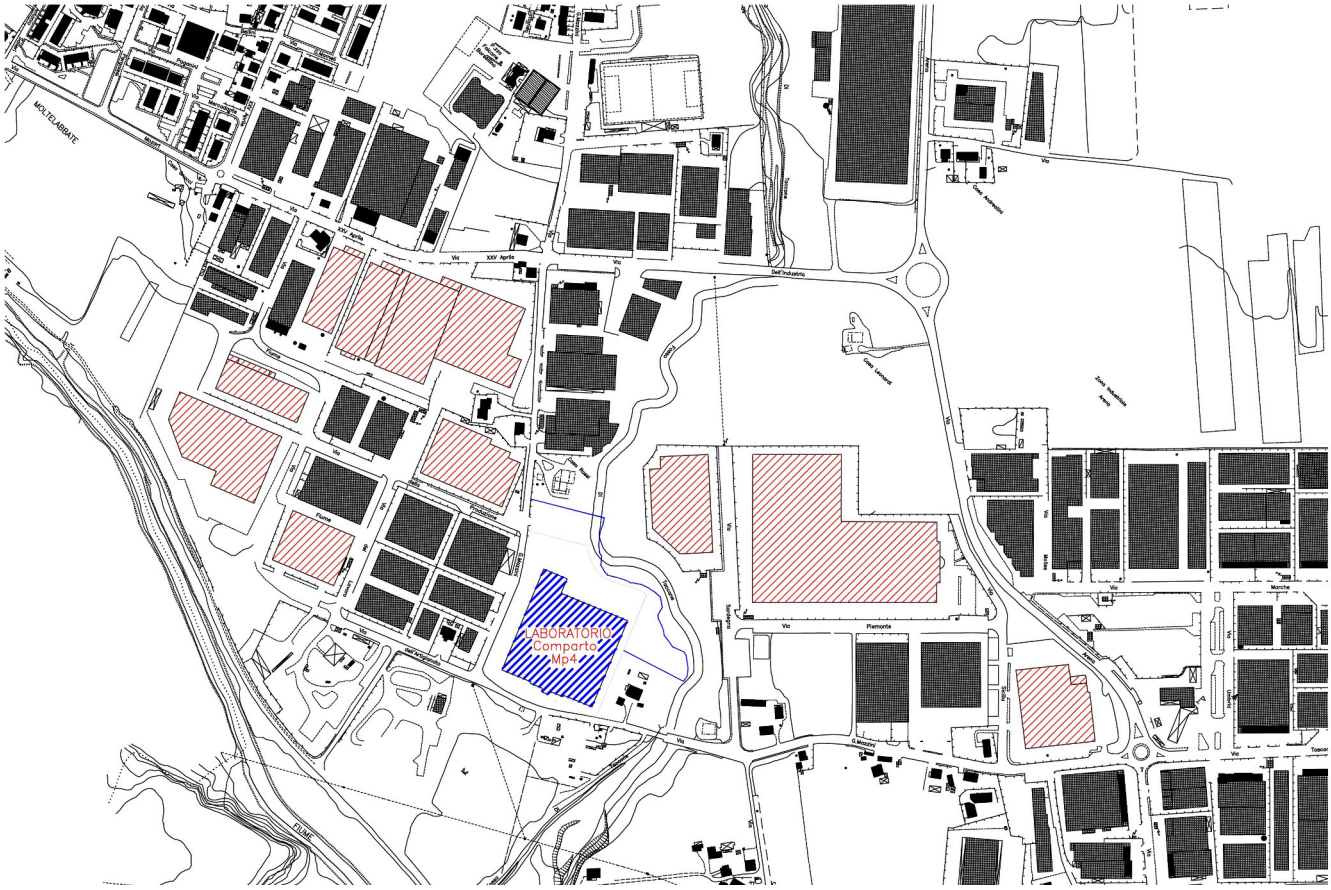
<u>Il progetto in variante non è soggetto:</u>

- Al parere di Enti per la fornitura di servizi enel – telecom – acquedotto – metano e fognature, in quanto il laboratorio è già allacciato, la piccola superficie in ampliamento richiesta per la realizzazione di uffici sale riunioni e servizi al piano primo del laboratorio esistente, non richiede modifica a pareri già rilasciati precedentemente;
- All' invarianza idraulica Titolo III cap. 3.3 lettera (a) del DGR n.53 del 27/01/2014 in quanto la variante non comporta variazione di permeabilità superficiale;

MOTIVAZIONI CHE HANNO INDOTTO ALLA PROPOSTA DI PROGETTO IN VARIANTE

Circa le motivazioni che hanno indotto alla presentazione della variante in oggetto va detto che la ditta proponente fa parte di un gruppo che nel corso degli anni ha fortemente concentrato la propria attività produttiva all'interno di una serie di edifici ubicati in buona parte nella zona industriale di Montecchio.

Per avere un dettaglio delle dimensioni del gruppo si è predisposta una planimetria in cui sono evidenziati con perimetro rosso gli edifici in cui risiedono le attività afferenti al gruppo e il laboratorio in colore blu inerente la richiesta di variante al P.R.G. del piano particolareggiato comparto Mp4;



Il laboratorio e l'area in variante si colloca in posizione baricentrica rispetto all'intero complesso delle superfici produttive a disposizione della ditta proponente, e su terreni di proprietà; appare chiaro che la proposta di progetto in variante consistente in una migliore ridistribuzione degli spazi pubblici e privati, interni ed esterni al laboratorio, viene motivata dalla volontà di proseguire e rafforzare la concentrazione delle attività direzionali e produttive dell'Azienda in un unico comparto ben localizzato e fortemente radicato nel territorio che l'ha vista nascere e svilupparsi fino alle dimensioni attuali.

CONFORMITA' CON GLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRAORDINATI ED INDIVIDUAZIONE CONTRASTI CON CON LA VIGENTE DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE.

Il progetto proposto non presenta incongruenze con gli strumenti di pianificazione sovraordinati; Il P.T.C. riconosce a Montecchio il ruolo di nuova polarità sulla direttrice Pesaro-Urbino con un ruolo di centro di interscambio; tutta l'area della bassa valle del Foglia, compresa tra l'autostrada e Colbordolo, viene definita come un contesto di nuova conurbazione il cui obiettivo primario deve essere la riqualificazione urbanistica ed ambientale.

Attualmente sull'intorno di riferimento dell'area di progetto è in corso un processo di

ridefinizione urbanistica con la progressiva migrazione delle attività produttive che escono dai centri abitati per concentrarsi su aree industriali ben circoscritte che oggi appaiono ben delineate; nello specifico il lotto su cui si interviene appartiene ad un contesto oggi fortemente urbanizzato a fini industriali e artigianali che si sviluppa con continuità dall'area di via Pantanelli fino a Montecchio.
Il P.R.G. vigente di Vallefoglia è adeguato al PPAR; il contrasto del progetto proposto con l'attuale perimetrazione delle aree destinate al nuovo impianto consiste nell'aumento dell'estensione territoriale del comparto Mp4 aggiungendo nuove aree da destinare a verde.

VERIFICA CIRCA LA COERENZA DELL'INTERVENTO PROPOSTO CON IL DISEGNO COMPLESSIVO E GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.

La pianificazione urbanistica comunale, ed anche a scala sovracomunale, ha portato nel corso degli ultimi decenni alla formazione di una area industriale molto estesa che comprende la zona di via Pantanelli nel comune di Montelabbate fino al confine col comune di Pesaro e la zona di Montecchio, in questo panorama il progetto proposto si configura come ridistribuzione degli spazi interni ed esterni di un edificio in una zona industriale già consolidata, senza alcuna variazione degli obiettivi della programmazione urbanistica a livello locale e di quella a maggiore scala.
Trattandosi semplicemente di un unico edificio di recente realizzazione in un comparto di nuovo impianto gia previsto sull'attuale piano regolatore e per quanto sopra detto si ritiene che non ci siano contrasti tra il progetto proposto e gli obiettivi generali della pianificazione urbanistica comunale.

VERIFICA CIRCA LA STRETTA COMMISURAZIONE DELL'ESTENSIONE DELL'AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE ALLE SPECIFICHE ESIGENZE PRODUTTIVE.

Il progetto prevede un leggero aumento della superficie utile lorda del laboratorio esitente, la cui superficie sarà destinata in buona parte a sale riunioni e relativi servizi igienici da utilizzare ad integrazione delle attività amministrative. Come detto ed evidenziato graficamente ai paragrafi precedenti la posizione del lotto è fortemente strategica essendo baricentrica rispetto all'intero complesso delle superfici produttive a disposizione della ditta proponente, trovandosi inoltre su terreni di proprietà. Il laboratorio progettato e realizzato non subisce variazioni nella sagoma e nell'altezza ma una sola ridistribuzione degli spazi esterni.

DIMOSTRAZIONE DELL'IMPRATICABILITA' DI SOLUZIONI PROGETTUALI ALTERNATIVE, TALI DA ESCLUDERE O RIDURRE IL CONTRASTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI.

Come detto nei punti precedenti il progetto si configura come un completamento e leggero ampliamento di un comparto produttivo previsto dal P.R.G. vigente ed inserito in un piano di lottizzazione completato nella sagoma e nei volumi; l'area risponde pienamente alla esigenza della ditta proponente di concentrare le superfici produttive in un unico ambito territoriale circoscritto, inoltre la necessità attuale di una superficie utile baricentrica rispetto agli altri stabilimenti del gruppo e destinabile a superfici produttive ed amministrative, concentrata in una unica soluzione, è perfettamente soddisfatta dall'area proposta sia per estensione sia per assenza di vincoli urbanistici significativi.

La posizione strategica del lotto in esame permette infatti una movimentazione di merci e delle maestranze praticamente a km zero rispetto agli altri stabilimenti del gruppo.

L'intervento proposto permette di utilizzare con più razionalità l'urbanizzazione esistente senza consumo ulteriore di territorio che diversamente andrebbe sottratto ad aree libere e prive di opere di urbanizzazione.

Vallefoglia, 13/01/2020.