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 TECNICO ILLUSTRATIVA

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	

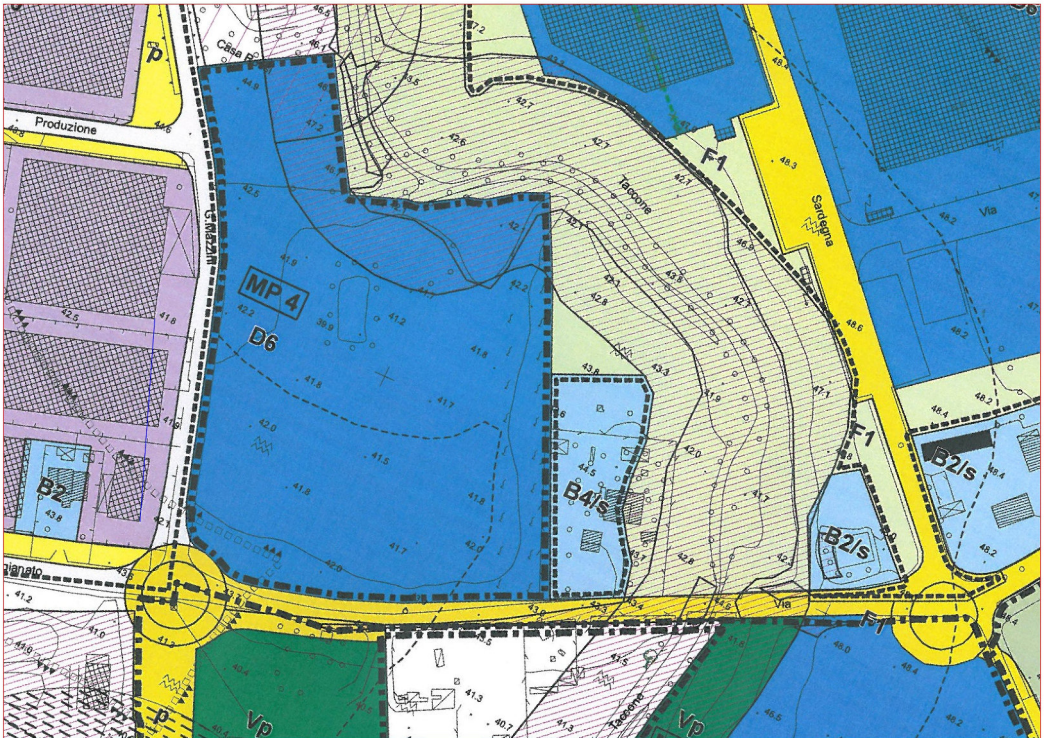
RELAZIONE TECNICA

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.

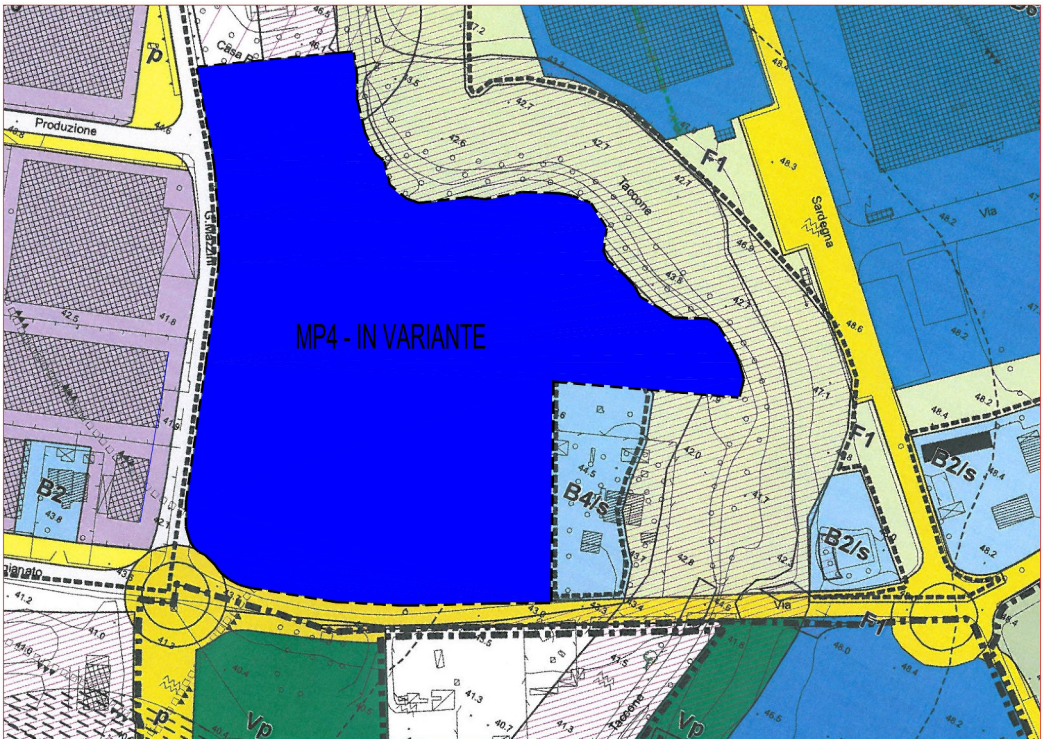
L'aumento della superficie utile precedentemente descritta, avviene all'interno della sagoma esistente del laboratorio, sfruttando una zona attualmente non accessibile e utilizzabile posta al piano primo sopra il corpo uffici del piano terra, tutto ciò non comporterà modifiche planimetriche, volumetriche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

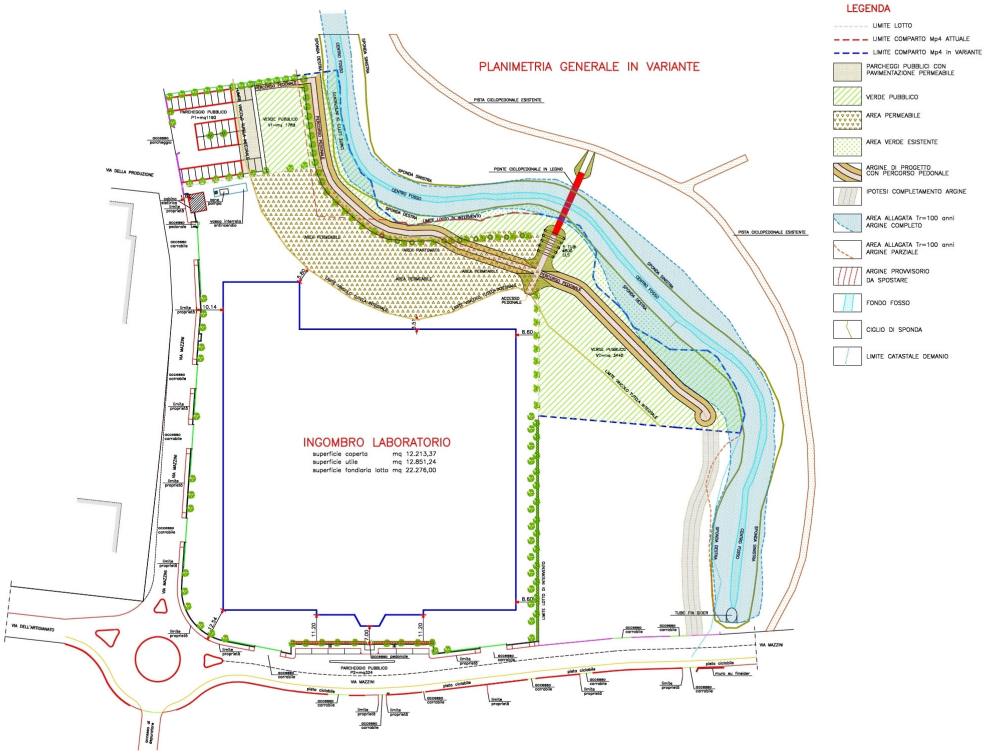
Distacco dai confini

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 con indicati i distacchi più significativi:



<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;

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, 13/01/2020.