

STUDIO TECNICO
DOTT. ING. LORENZO ZANDRI
GEOM. MICHELE BERNUCCI
Via de' Borgogelli n. 30
61032 - FANO (PU)
Tel. 0721 802635
info@studiozandri.it

**VARIANTE URBANISTICA NON SOSTANZIALE CON PREVISIONE DI
DETTAGLIO RELATIVA ALLA RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO
ST5_E34 E ALLA FORMAZIONE DI UN NUOVO COMPARTO NELLA ZONA
INDUSTRIALE DI BELLOCCHI.**

RELAZIONE TECNICA

Le ditte:

- **ALFA IMMOBILIARE S.r.l.**, C.F.: 05473251006, con sede in Pesaro – Via F.lli Rosselli n.46,
- **ADRIA FANO S.r.l.**, C.F.: 01208220416, con sede in Fano – Via Ugo La Malfa n. 18,
- **TECNOMETALLI S.r.l.**, C.F.: 00640170411, con sede in Fano – Via Ugo La Malfa n. 18,

sono proprietarie, nella Zona Industriale di Bellocchi, del “Comparto produttivo” Via Toniolo, **ST5_E34**.

Le previsioni urbanistiche ed edificatorie del comparto sono disciplinate dalle convenzioni stipulate presso il Notaio ANNUNZIATA MORICO, di Fano, rispettivamente ai repertori n. 2998/1T e n. 50421, e alle raccolte n. 3490 e n. 22034.

Le stesse Ditte sono altresì proprietarie, in adiacenza al Comparto **ST5_E34**, di altre aree, aventi superficie complessiva di **mq 47.840,00** e destinate a:

- A) **Zone “D1”**, vale a dire zone produttive industriali e/o artigianali esistenti, di cui all'art. 42 delle N.T.A., aventi superficie di **mq 43.620**. In esse risultano già

edificati gli opifici di cui ai lotti n. 45 e n. 46b, come identificati nel precedente Piano Particolareggiato della Zona Industriale di Bellocchi ed è in corso di costruzione un opificio sull'ex lotto 52 (P.C. n. 572/15).

Nel conteggio della superficie "D1" è altresì ricompresa l'area di sedime di parte del fosso della Carrara e di parte di Via VIII Strada, oggetto di un progetto in itinere (Pratica edilizia n.717/2017) finalizzato alla loro sdemanializzazione;

- B) Zona "P1", viabilità veicolare di progetto, di cui all'art. 71 delle N.T.A., avente superficie di **mq 1.515,00**, che rappresenta il completamento dell'ASSE II, collegando il tratto ricompreso nel Comparto **ST5_E34** con Via VIII Strada;**
- C) Zona "E3", agricola di rispetto, di cui all'art. 57 delle N.T.A., avente superficie di **mq 1.780**;**
- D) Via XV Strada, avente superficie di **mq 925,00**, che pur essendo ricompresa nella toponomastica del Comune di Fano, di fatto è sempre stato un passaggio privato (in essa mancano infatti le reti di servizio e il Comune non ha mai provveduto alla sua manutenzione).**

In definitiva: **A) + B) + C) + D) = mq 47.840,00.**

Nelle zone "D1" sono altresì ricompresi tre immobili ad uso residenziale, di cui è prevista la demolizione (S.C.I.A. n.743/17).

Tutto ciò premesso e considerato, le ditte:

ALFA IMMOBILIARE S.r.l., ADRIA FANO S.r.l. e TECNOMETALLI S.r.l. nei cui immobili esercita la propria attività industriale la ditta PROFILGLASS S.p.A., per improcrastinabili esigenze organizzative e produttive di quest'ultima, propongono una

variante urbanistica non sostanziale, con una ripermimetrazione del Comparto **ST5_E34** e l'individuazione di un nuovo comparto (che si ritiene esclusa dal procedimento soggetto a V.A.S. ai sensi della DGR n.1813 del 21/12/2010 paragrafo 1.3 punto 8 lettera k: *“le varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi che non determinino incrementi del carico urbanistico, che non contemplino trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa”*).

La variante urbanistica, affinché possa essere realizzata con intervento diretto, viene proposta con progettazione di dettaglio prevista dal comma 4 art.15 della Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34. Nello specifico si chiede di procedere ai sensi dell'art.89 delle NTA del PRG vigente (Permesso di costruire convenzionato).

Tutto ciò è finalizzato, come accennato in precedenza, alla formazione di due comparti, tra loro complementari, ma che per necessità aziendali devono avere ciascuno una propria ed autonoma individuazione.

In base alla proposta così come formulata, il Comparto **ST5_E34**, passerebbe dagli attuali mq 223.800,00 a mq 212.060,00, con una riduzione di mq 8.235,00. Da esso verrebbero stralciati, per far parte del nuovo comparto, l'ex lotto 51 e una piccola parte dell'ex lotto 53.

Il nuovo comparto avrebbe una superficie complessiva di mq 56.075,00 di cui mq 47.840,00 comprendenti le aree adiacenti il comparto ST5_E34 e mq 8.235,00 già facenti parte dello stesso.

Si sottolinea come la S.U.L. totale nei due comparti non subisca alcuna variazione rispetto a quella attuale. Essa infatti è riferita alla superficie della **zona “D1”**, ricompresa nelle aree adiacenti il comparto ST5_E34 e a quella pari a mq 8.235,00 stralciata dallo stesso. Restano invariate la superficie della **Zona P1**, pari a mq 1.515,00; quella della **Zona E3**, pari a mq 1.780, di cui si propone la trasformazione in

Zona F4, vale a dire di verde privato, di cui all'art. 64 delle N.T.A., e infine quella dell'area di sedime di Via XV Strada, pari a mq 925, di cui si propone la trasformazione in **Zona F1**, vale a dire di verde attrezzato, di cui all'art. 61 delle N.T.A.

Viene altresì richiesta la deroga relativa all'altezza massima di una palazzina uffici già in corso di realizzazione (T.U. 187/2017). Altezza che nelle zone D può essere derogata "soltanto in presenza di particolari esigenze di lavorazione" (punto 5, dell'art.42 delle N.T.A). la deroga all'altezza richiesta consentirebbe la realizzazione di un piano in più, passando da tre a quattro piani e quindi da un'altezza di ml.10,00 ad un'altezza di ml.13,00.

Visto che la palazzina, alla luce della variante richiesta ed in particolare del progetto di dettaglio, sarà accostata dall'ampliamento di un fabbricato industriale con altezza pari a ml.13,00 (già derogata ai sensi del punto 5 dell'art.42 delle NTA) si evidenzia che la deroga all'altezza della palazzina richiesta non abbia incidenza nella composizione urbana dell'area in quanto andrà a formare un volume unitario con il capannone industriale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL NUOVO COMPARTO

Esse comprendono:

A) STRADE

E' previsto il completamento dell'ASSE II, della lunghezza di ml.73,00 circa, che collega il tratto ricompreso nel comparto ST5_E34 con Via VIII Strada.

La sede viaria è costituita dalla carreggiata, che ha larghezza costante di ml 12,00, con fasce di verde laterali della larghezza di ml 6,00.

Il cassonetto della carreggiata è costituito da:

a – fondazione stradale in scapolame di cava, pezzatura mm 40/70, e dello spessore minimo di cm 50;

b – strato di stabilizzato dello spessore di cm 15;

c – bynder dello spessore di cm 7;

d – tappeto d'usura dello spessore di cm 3.

B) RETE FOGNANTE

La rete fognante prevede la condotta delle acque bianche, costituita da tubazioni in PVC, da mm 500. Le tubazioni sono rinfiaccate con sabbia. La rete bianca raccoglie esclusivamente le acque meteoriche, provenienti dalle caditoie stradali, poste mediamente ad un intervallo di ml 40,00. La rete è completa dai pozzetti di ispezione in c.a. gettato in opera e dotati di telaio e chiusino carrabile in ghisa, dai pozzetti prefabbricati di raccordo e da quelli di raccolta delle acque piovane, sifonati e con caditoie carrabili in ghisa.

C) RETI PUBBLICA ILLUMINAZIONE E RETE ENEL

Per la rete di illuminazione pubblica è prevista la esecuzione di una condotta interrata, costituita da un tubo in PVC del diametro di mm 125, completamente rinfiaccato con sabbia. L'illuminazione è realizzata con punti luce aventi altezza di ml 10,00, costituiti da pali in acciaio a stelo unico trafilato ad una o due armature. I pozzetti di derivazione hanno dimensione di cm 40x40; verrà anche posto in opera un quadro elettrico di comando generale.

La rete ENEL è costituita da una doppia canalizzazione in PVC del diametro di mm 160 con rinfiacco di sabbia. Completano le reti i pozzetti di raccordo, aventi dimensioni di cm 80x80, di tipo prefabbricato in calcestruzzo, con chiusino in ghisa. Il fondo è aperto, con funzione di drenaggio.

D) RETE TELECOM

La rete telefonica è costituita da una canalizzazione in PVC del diametro di mm 125, completamente rinfiancata in sabbia. Lungo il traliccio sono posizionati i pozzetti d'ispezione e di raccordo aventi dimensioni di cm 60x60 e cm 60x120, di tipo prefabbricato in calcestruzzo senza fondo con funzione di drenaggio. Dalla condotta principale si diramano gli allacci alle utenze private, costituiti da tubi in PVC del diametro di mm 80.

E) RETE GAS

La rete del gas metano è costituita da condotte in acciaio rivestite in polietilene aventi diametro di mm 100, rinfiancate con sabbia. Completano la rete le valvole di regolazione.

IMPORTO LAVORI

A)	STRADE	€ 60'237,09
B)	RETE FOGNANTE	€ 17'636,75
C)	RETI PUBBLICA ILLUMINAZIONE E RETE ENEL	€ 10'393,85
D)	RETE TELECOM	€ 4'548,40
E)	RETE GAS	€ 5'341,60

TOTALE € 98'157,69

I modi e tempi di attuazione delle previsioni del nuovo Comparto saranno disciplinati da apposita convenzione (di cui si allega bozza), in sintonia con quella

del Comparto ST5_E34, stipulata in data 27 aprile 2015 presso il Notaio Annunziata Morico di Fano (Repertorio n. 50421 – Raccolta n. 22034), che andrà modificata esclusivamente per quanto riguarda la sua perimetrazione, con una riduzione della superficie della zona D1, di cui all'art. 4, mantenendo inalterato tutto il resto.

Fano, lì

I TECNICI

(Ing. Lorenzo Zandri)

(Geom. Michele Bernucci)