

COMUNE DI FOSSOMBRONE
Provincia di Pesaro e Urbino

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN MARTINO DEL PIANO
"ZONA DI ESPANSIONE D4"**

Committente: **IMMOBILIARE SOSSI S.R.L.**

Via Brandani n. 4
61034 Fossombrone (PU)

Progettista: **S.T.A. Ingg. Dell'Onte E. & Sabatini M.**

Via Flaminia 260/c
61030 Calcinelli di Saltara (PU)
Tel. e Fax. 0721/892107

Geom. Tadei Moreno

Via Verga n. 6
61030 Calcinelli di Saltara (PU)
Tel. e Fax. 0721/895894

***RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PALNIMETRIE DI INQUADRAMENTO GENERALE
Stralcio Catastale - Stralcio PRG
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

Calcinelli lì, 01/09/2010

Il tecnico

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il presente Piano di Lottizzazione (in seguito indicato con P.d.L.) costituisce il piano attuativo delle previsioni di P.R.G. vigente nel Comune di Fossombrone, in particolare il progetto riguarda la “Zona D4 produttiva di nuova espansione privata” in località San Martino del Piano così come individuato negli elaborati di P.R.G..

Individuazione

L’area si trova in sinistra idrografica del fiume Metauro, in località San Martino del Piano, all’interno dell’area produttiva individuata nel vigente PRG del Comune di Fossombrone “Zona D4 produttiva di nuova espansione privata” (Vedi stralcio NTA allegate).

Catastalmente l’area è individuata al Catasto terreni, al fg. n. 24 mapp.li n.ri 524-530-543-166-555-540-557-531-159-163-544-546-527 e Fg. n. 24 mapp.li n.ri 558-541-279-553-549-559-535-537-533-547-545-532-551. della superficie catastale di 42.493 mq.

L’area attualmente risulta libera da ogni edificazione e da vegetazione. Non sono presenti vincoli che pregiudicano la fattibilità della presente proposta progettuale.

Gli elementi che hanno condizionato la progettazione sono la fognatura presente sulla strada di lottizzazione, l’accesso al lotto possibile solo dalla strada di lottizzazione esistente, la possibilità di prevedere lotti, e relativi fabbricati realizzabili anche a stralci potendo intervenire singolarmente su ognuno dei lotti individuati, il dislivello presente su parte del lotto stesso.

Norme di riferimento

In particolare, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale e regionale in materia, il presente P.d.L. è stato predisposto con riferimento all’art 71 delle N.T.A. di PRG.

Si sono osservate le disposizioni contenute nell’art. 34 della L.R. n. 34/92 per quanto concerne indagini e ricerche preventive, e per quanto riguarda gli elaborati da redigere, necessari per l’approvazione del P.d.L. .

Per le norme di attuazione si rimanda all’allegato.

Criteri Urbanistici e Tipologici

Il progetto del presente P.d.L. è stato predisposto facendo riferimento ai seguenti criteri che hanno condizionato la progettazione:

- a) Puntare alla realizzazione di un complesso industriale bene inserito nel contesto ambientale circostante, prevedendo la realizzazione di un fabbricato, adatto ad un utilizzo industriale da parte di un'unica attività, oppure la possibilità di prevedere piccoli insediamenti mediante il frazionamento del lotto e del fabbricato stesso.
- b) Realizzare una tipologia tale da poter utilizzare la potenzialità edificatoria del comparto, limitando le movimentazioni del terreno anche in relazione all'adiacente area archeologica, prevedendo a tal fine diversi piani di imposta e la presenza di piani interrati/seminterrati.
- c) Realizzare una viabilità interna tale da permettere un adeguato utilizzo del fabbricato in relazione alla viabilità principale esistente ed in relazione alla possibile frazionamento nei tre lotti individuati.

Descrizione del progetto

Il progetto prevede quindi l'utilizzo del comparto oggetto di intervento mediante la realizzazione di un lotto privato ubicato a lato della strada principale.

Sulle tavole di progetto allegate, è indicato il lotto in progetto e la superficie di massimo ingombro del fabbricato. La sagoma riportata nelle tavole di progetto, è da ritenersi indicativa in funzione della tipologia prescelta, la quale risulta vincolante per quanto riguarda l'impostazione dei fabbricati, fermo restando la possibilità di organizzare il fabbricato all'interno del massimo ingombro in funzione dell'attività da insediare.

Il lotto individuato sarà frazionato in due comparti, indicati con le lettere "A", "B", all'interno dei quali potranno essere realizzati fabbricati distinti ed autonomi, al fine di rendere più flessibile l'utilizzo, anche in relazione all'entità dell'impegno economico, troppo oneroso per poter prevedere un unico intervento.

La tipologia di viabilità proposta permette un'uso completamente indipendente di due comparti.

Il fabbricato indicato con la lettera "A" sarà ubicato sulla porzione pianeggiante dell'area stessa. Il fabbricato "B" sarà impostato ad una quota inferiore, è previsto inoltre una porzione interrata/seminterrata per avere la possibilità di disporre di superfici aggiuntive eventualmente accessorie e limitare i movimenti del terreno.

Il progetto così come proposto permette di compensare la quantità dei riporti a valle con gli sterri previsti per le porzioni interrate ai fini della corretta gestione dei materiali di risulta proveniente dagli scavi.

La viabilità interna è prevista per poter usufruire degli spazi con comodo accesso dalla strada principale.

Saranno previste quindi oltre al lotto privato, una porzione di verde pubblico, una parcheggio pubblico e marciapiedi, come indicato nelle tavole di progetto.

Il parcheggio pubblico sarà ubicato sul lato destro del comparto, con accesso diretto dalla strada principale.

Il verde pubblico è previsto nella fascia a valle del comparto, adiacente alla zona archeologica, per limitare i movimenti del terreno.

Le porzioni a valle, destinate a verde pubblico e tutte le porzioni destinate a verde privato, saranno adeguatamente rinverdite e piantumate al fine di consolidare le porzioni di terreno di riporto.

In adiacenza della strada esistente di lottizzazione sarà realizzato un marciapiede, della larghezza di 2 ml. e relativa piantumazione.

Su tutta l'area sarà prevista una adeguata piantumazione come previsto nelle N.T.A.

Le reti tecnologiche in progetto saranno realizzate in conformità alle indicazioni impartite dagli enti gestori; in particolare:

La rete fognante sarà realizzata con recapito delle acque nere alla fognatura mista esistente.

Le acque piovane in parte saranno convogliate alla fogna mista esistente, se la quota permette lo scarico diretto, mentre in parte raccolte all'interno del lotto mediante vasca a tenute di adeguata capacità al fine di raccogliere acqua per un successivo utilizzo e per la riserva antincendio. L'ultima vasca sarà dotata di troppo pieno da convogliare al pozzetto di recapito della fognatura mista esistente ubicata sulla strada principale.

L'illuminazione sarà realizzata con lampade d'arredo tipo (Cut-Off Antinquinamento luminoso) come previsto dalla L.R. 10/2002, e saranno poste per illuminare oltre alle strade e parcheggi anche l'area verde attrezzata.

La rete idrica sarà estesa con posto contatore per la presa d'acqua per le aree verdi;

L'illuminazione prevedrà una presa d'allaccio all'interno del quadro elettrico.

Per quanto non espressamente descritto si rimanda a quanto indicato negli elaborati allegati al progetto, ed ai pareri degli enti gestori.

Tempi di Attuazione

In generale, il presente P.d.L. verrà attuato complessivamente nell'arco di tempo decennale massimo previsto dalla Legge, con priorità per la viabilità e le altre infrastrutture pubbliche funzionalmente collegate alla agibilità-abitabilità degli edifici realizzati in tempi intermedi, anche indipendentemente dalla completa esecuzione di tutte le opere previste. In

particolare, si rimanda alle precisazioni previste dall'articolato dello schema di convenzione allegato e parte integrante del presente progetto.

Conclusioni

Ferme restando eventuali determinazioni integrative da parte del Consiglio Comunale in sede approvativa, nonché in sede di adozione definitiva, anche in conseguenza di potenziali osservazioni e/o opposizioni, fanno parte del presente progetto di Piano di Lottizzazione i seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica illustrativa;
- 2) Norme tecniche di attuazione;
- 3) Documentazione Catastale, PRG, 1:2000;
- 4) Documentazione Fotografica;
- 5) Disegni di progetto composti da n. 10 tavole;

Calcinelli lì, 01/09/2010

Il tecnico