



**COMUNE DI PETRIANO**

Provincia di Pesaro e Urbino

**Settore Assetto ed Uso del Territorio**

**VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE**

**ART. 58 D.L. N. 112/2008 CONVERTITO IN L. N.133/2008**

**VARIANTE AL P.R.G.**

**ZONA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E COMUNI AREA IN LOC. PETRIANO**

**RELAZIONE TECNICA**

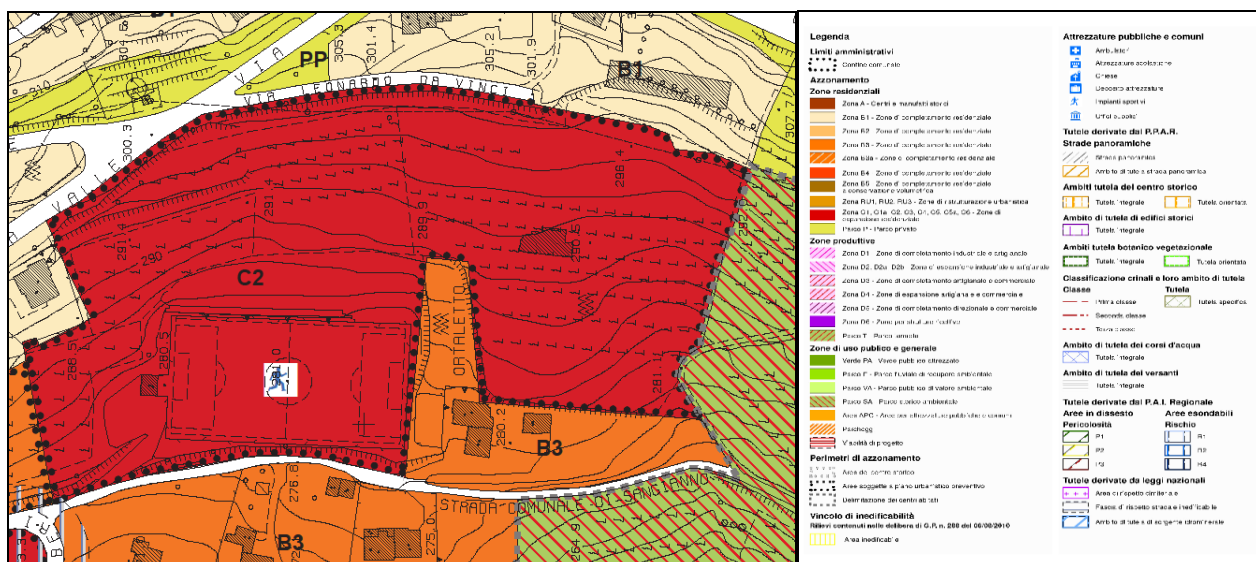
**13/08/2021**

## PREMESSE

Il Comune di Petriano è dotato di P.R.G. approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 21/06/2011.

Il P.R.G. individua, in prossimità del centro abitato del capoluogo, un'area destinata a **“Zona di espansione residenziale C2”**, di circa  $St = 29.736$  mq. Tale zona era già prevista con la medesima destinazione d'uso dal P.R.G. approvato dalla Regione Marche nel 1981 e successivamente riconfermata nella variante al P.R.G. del 2000.

La zona è priva di Vincoli e Tutele di P.P.A.R.



Stralcio tav. 5.16.1. PRG vigente

La zona è stata già parzialmente urbanizzata ed edificata; infatti, il progetto del Piano di Lottizzazione è stato adottato d'ufficio nel 1988, è stato variato nel 1993 ed infine approvato definitivamente nel 1996 con la possibilità di dare attuazione al piano attraverso tre stralci autonomi e funzionali. Il 1° stralcio è stato convenzionato e le relative opere di urbanizzazione completamente realizzate.

Nel 2006 è stata approvata la 2° variante al Piano di lottizzazione e si è convenzionato il 2° stralcio; le opere relative al 2° stralcio sono state in parte realizzate e nel 2016 è stata concessa la proroga del termine di validità della convenzione di 9 anni.

Nell'area del 3° stralcio del Piano di lottizzazione approvato è stata individuata una zona di mq. 12.751 quale zona di urbanizzazione secondaria destinata a “**verde pubblico attrezzato**”, la cui superficie risulta ampiamente superiore allo standard minimo richiesto (mq. 5.203,75 per l'intero comparto), perché in tale zona è stato annesso l'esistente campo di calcio di proprietà comunale non più utilizzato per tali scopi da diversi anni.

Il terzo stralcio non è stato ancora convenzionato.

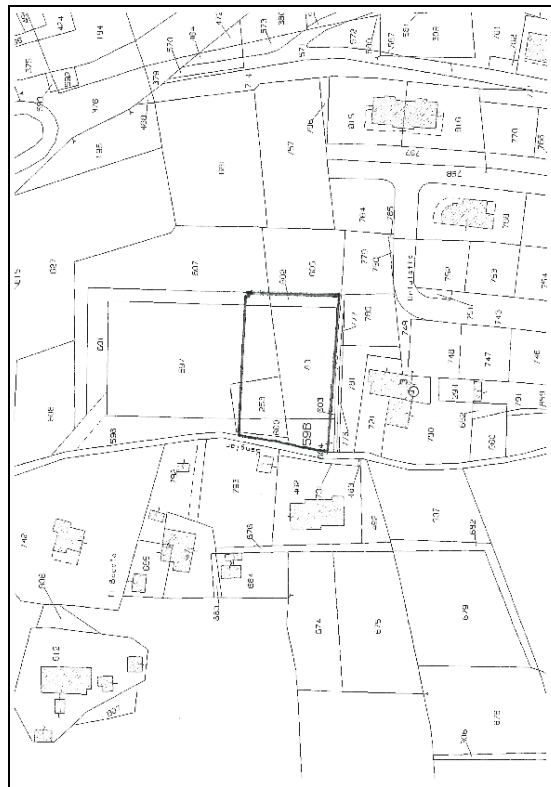


Stralcio elab. A3 zonizzazione Piano di Lottizzazione

Con Decreto del Ministero dell'Istruzione n. 71 del 25/07/2020 avente ad oggetto” *approvazione del 2° stralcio del Piano Regionale 2019 - finanziato con fondi statali - del programma Triennale 2018-2020 per l'Edilizia scolastica*”, è stato finanziato il progetto di adeguamento sismico dell'attuale scuola dell'infanzia e materna del Capoluogo per l'importo complessivo di € 399.487,44.

L'amministrazione comunale, a seguito di un preliminare studio tecnico-economico che ha valutato costi e benefici di soluzioni progettuali alternative al già progettato intervento di adeguamento sismico e riqualificazione energetica dell'attuale Scuola dell'Infanzia sita in via Pascoli, con delibera di G.C. n. 27 del 21.05.2021, ha dettato linee di indirizzo/obiettivi ai fini dell'avvio delle procedure per la modifica dell'intervento da adeguamento sismico e riqualificazione energetica dell'edificio esistente a nuovo progetto per la realizzazione di una

nuova struttura scolastica da destinarsi a Scuola dell'Infanzia nell'area di proprietà comunale, sita in via san Gianni in un area individuata al foglio di mappa catastale n. 8, mapp. 83-253/parte-598-600-602-596/parte-597/parte-601/parte, comprensiva delle opere per renderla fruibile e accessibile (es: strada d'accesso, parcheggi, illuminazione, allacci alle reti di urbanizzazione primaria, ecc).



*estratto mappa catastale*

L'area individuata dall'Amministrazione Comunale ricade all'interno della suddetta **"Zona di espansione residenziale C2"** ed è attualmente destinata a "verde pubblico attrezzato" nell'ambito delle previsioni del Piano di lottizzazione già approvato.

**Al fine di rispondere all'esigenza di ridefinire la collocazione del servizio di interesse collettivo in oggetto, nonché di rispondere alle esigenze di riqualificare e valorizzare un'area attraverso il suo potenziamento con l'inserimento dell'attività per servizi di interesse pubblico, l'Amministrazione comunale inserirà un area di mq 2.170 nell'elenco degli immobili da valorizzare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008, dove è prevista la modifica della destinazione urbanistica da zona a "verde pubblico attrezzato" a zona destinata ad "attrezzature pubbliche e comuni".**

L'art. 26-ter della L.R. 34/92, in merito alle disposizioni relative al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di regioni, province e comuni prevede, in particolare:

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del comune di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti ovvero comporti modifiche volumetriche di tali beni superiori al 10 per cento dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale medesimo ed è sottoposto alla verifica di conformità da parte della Provincia competente, ai sensi dell'articolo 26 della presente legge.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, ciascuno dei termini di cui ai commi 1, 3, 4, 5 ed 8 dell'articolo 26 è ridotto a quindici giorni e i termini di cui ai commi 2, 6 e 7 del medesimo articolo sono ridotti alla metà.

3. ...omissis.....

4. In sede di verifica del piano di cui al comma 1, la Provincia accerta, tra l'altro, il rispetto delle quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi indicate dal [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#).

## **OGGETTO DELLA VARIANTE**

L'oggetto della variante è la modifica della destinazione urbanistica di una parte della zona destinata a “**verde pubblico attrezzato**” di mq. 2.170 di proprietà comunale all'interno della **Zona di espansione residenziale C2** a zona destinata ad “**attrezzature pubbliche e comuni**” (**area APC**) al fine di attribuire una potenzialità edificatoria per la realizzazione della scuola per l'infanzia, senza modificare le potenzialità edificatorie di tipo residenziale già previste nel Piano di lottizzazione approvato.

Dal punto di vista delle N.T.A. i riferimenti normativi delle due zone sono i seguenti:

### **Art. 4.02.03 - Zone destinate a verde pubblico attrezzato**

*Rappresentano il tessuto connettivo dei servizi alla residenza e sono aree destinate a parchi naturali e parchi pubblici con attrezzature per il gioco, lo svago e lo sport libero. La caratteristica di queste aree è l'assoluta prevalenza dell'impianto del verde, nelle quali possono realizzarsi costruzioni a carattere provvisorio o permanente ad esclusivo servizio di attività pubbliche, con occupazione di suolo marginale, come centri culturali e didattici, attrezzature per il ristoro, spogliatoi, ecc...*

*Per gli impianti sportivi specifici, coperti e scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

*a) il rapporto tra area occupata dagli impianti (compresi servizi annessi, viabilità, parcheggi e aree di accesso) e area attrezzata a verde pubblico non deve essere superiore al rapporto 1/10;*

*b) nel caso di impianti in area isolata il rapporto tra la superficie occupata dagli impianti e servizi annessi (compresa viabilità afferente, parcheggi e aree di accesso) e area attrezzata con impianto di verde non deve essere superiore al rapporto 1/3.*

*Le aree da adibire a parcheggio dovranno essere calcolate in rapporto al numero di utenti (massima affluenza).*

### **Art. 4.02.08 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni**

*1) Sono zone destinate all'istruzione, ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature sportive coperte, ad attrezzature civiche, ecc.*

*2) Le possibilità edificatorie sono quelle desumibili dalle prescrizioni delle presenti norme in base alle esigenze degli abitanti e/o utenti cui si riferiscono le attrezzature medesime e ai criteri prestazionali stabiliti in sede di*

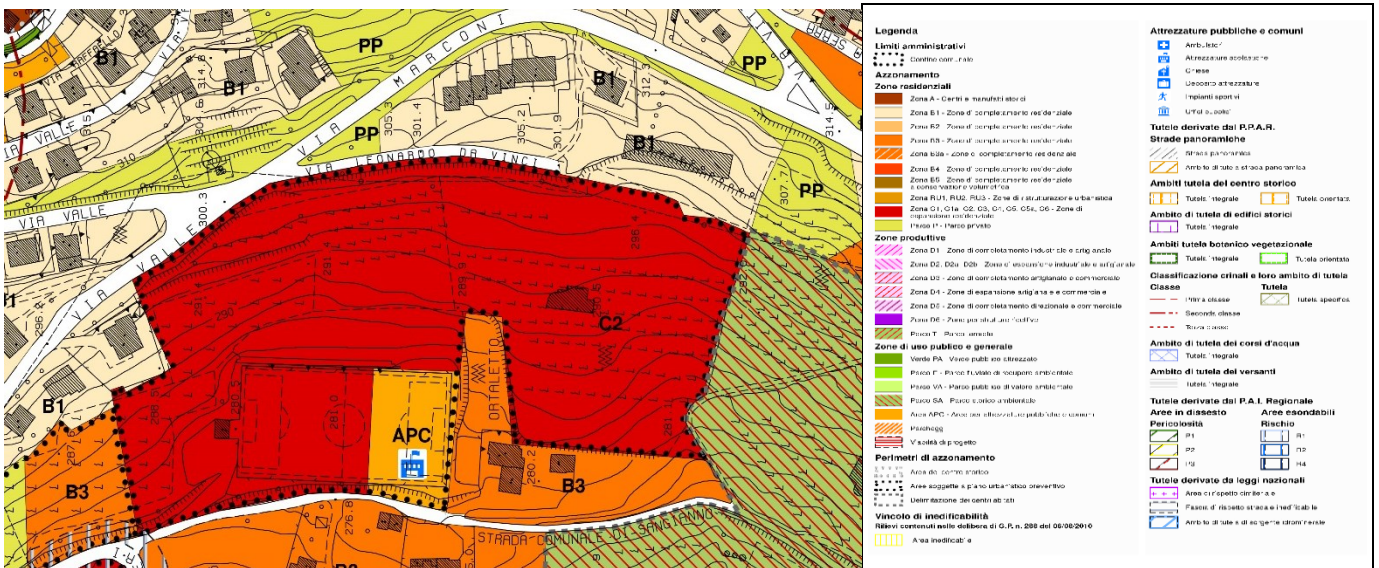
progetto unitario. Tali possibilità edificatorie non possono comunque superare i seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria:

- a) Istruzione dell'obbligo mq/mq 0,20
- b) Attrezzature d'interesse comune mq/mq 0,10
- c) Attrezzature sportive coperte mq/mq 0,30
- d) Istruzione superiore mq/mq 0,20
- e) Attrezzature civiche mq/mq 0,30

Le costruzioni di tipo residenziale esistenti nelle aree ad uso pubblico di servizio della residenza e per attrezzature generali di cui ai successivi paragrafi, possono essere recuperate all'uso abitativo attraverso interventi di MO, MS, RS e RE, con un lotto di pertinenza non superiore a quattro volte la superficie di massima copertura del progetto di recupero.

- 3) Parcheggi: per ciascun tipo di intervento vedi art. 2.03.
- 4) Distanze: per ciascun tipo di intervento vedi art. 2.05.
- 5) N: Numero dei piani non superiore a 2.
- 6) H. max = 7.50 mt.

Pertanto, la proposta di variante si articola nella modifica dell'azzonamento della Tav. 5.16.1 del PRG vigente con l'individuazione di una zona per "attrezzature pubbliche e comuni" "APC" – come risulta dalla tav. 5.16.1 del PRG \_ VARIANTE 2021 e con la modifica dell'art. Art. 4.02.08 delle N.T.A. vigenti come segue:



Stralcio tav. 5.16.1. variante 2021

**Art. 4.02.08 - Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni**

1) Sono zone destinate all'istruzione, ad attrezzature di interesse comune, ad attrezzature sportive coperte, ad attrezzature civiche, ecc.

**1 bis) nella zona APC ricompresa all'interno della zona residenziale di espansione C2 in Loc. Petriano, fra via Leonardo Da Vinci e Via San Gianni è possibile la realizzazione di una scuola per l'infanzia e le relative pertinenze per un volume massimo fuori terra di mc. 1700;**

2) Le possibilità edificatorie sono quelle desumibili dalle prescrizioni delle presenti norme in base alle esigenze degli abitanti e/o utenti cui si riferiscono le attrezzature medesime e ai criteri prestazionali stabiliti in sede di progetto unitario. Tali possibilità edificatorie non possono comunque superare i seguenti indici di Utilizzazione Fondiaria:

- a) Istruzione dell'obbligo mq/mq 0,20
- b) Attrezzature d'interesse comune mq/mq 0,10

c) Attrezzature sportive coperte mq/mq 0,30

d) Istruzione superiore mq/mq 0,20

e) Attrezzature civiche mq/mq 0,30

Le costruzioni di tipo residenziale esistenti nelle aree ad uso pubblico di servizio della residenza e per attrezzature generali di cui ai successivi paragrafi, possono essere recuperate all'uso abitativo attraverso interventi di MO, MS, RS e RE, con un lotto di pertinenza non superiore a quattro volte la superficie di massima copertura del progetto di recupero.

3) Parcheggi: per ciascun tipo di intervento vedi art. 2.03.

4) Distanze: per ciascun tipo di intervento vedi art. 2.05.

5) N: Numero dei piani non superiore a 2.

6) H. max = 7.50 mt.

La nuova destinazione urbanistica non comporta modifiche volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dallo strumento urbanistico generale, infatti:

-Per l'intera "**Zona di espansione residenziale C2**" il volume max previsto è **20.815 mc.**

da cui si ha  $mc\ 20.815 \times 10\% = 2.081,5\ mc$

- l'**Art. 4.02.08 – Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni**, al punto a), stabilisce un indice di utilizzazione fondiaria massima ( $U_f = SUL/S_f$ ) di **0,20 mq/mq** per l'istruzione dell'obbligo. Per cui, nel nostro caso, potranno essere realizzati:  $0,20 \times mq\ 2.170 = 434,00\ mq$  di SUL. Ipotizzando un'altezza media della scuola di mt 4,00 (che verrà realizzata ad un unico piano), la volumetria massima realizzabile potrà essere pari a  $mq\ 434,00 \times m\ 4,00 = mc\ 1.736,00 < mc\ 2.081,50$ .

La volumetria aggiuntiva è pertanto inferiore al 10% della volumetria di lottizzazione.

## VERIFICA DEGLI STANDARDS

I conteggi che seguono, dimostrano che gli standard minimi sono tutti ampiamente rispettati, infatti si ha:

- VERIFICA INTERNA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

**SUPERFICIE DELL'AREA "C2"      St= MQ 29.736**

Il P.d.L. approvato ai sensi del P.R.G. allora vigente, prevedeva:

St	mq 29.736
It.	mc 7.000/ha
Area parch. Pubblici	1 mq/40mc
Area per Urb. Sec.	25mq/100mc

Da cui si aveva	VOLUME	$29.736 \times 7.000/10.000 = 20.815\ mc$
	PARCHEGGI	$20.815 \times 1/40 = 520,37\ mq$
	URB 2°	$20.815 \times 25/100 = 5.203,75$

Il piano di Lottizzazione approvato, nel 3° stralcio, individua un'area per opere di urbanizzazione secondaria pari a mq 12.751, area che rappresenta il 94% del totale previsto (mq. 13.492).

La quota di 741 mq delle aree per opere di urbanizzazione secondaria è stata già ceduta nell'ambito di attuazione del 1° comparto.

Dal momento che lo standard richiesto è di mq 5.203,75 si ha:

$$\text{mq } 12.751 - \text{mq } 5.203,75 = \text{mq } 7.547,25$$

di questa superficie l'amministrazione intende utilizzarne solo una parte, pari a mq. 2.170, da destinare alla realizzazione di un'opera di urbanizzazione secondaria ossia la realizzazione della scuola per l'infanzia di Petriano, intervento di uso pubblico normato dall' **Art. 4.02.08 – Zone destinate ad attrezzature pubbliche e comuni-** delle NTA del PRG vigente.

- VERIFICA RISPETTO ART. 3 DEL D.M. 1444/68 E ART. 21 DELLA L.R. 34/92

ART. 3: nella dotazione minima inderogabile di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è prevista una quota di mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Nel caso in oggetto:

$$\text{Ab. Insediabili: } 20.815 \text{ mc. } /120 \text{ (mc/ab)} = 174 \text{ ab.}$$

$$174 \text{ ab} \times 4,5 \text{ mq} = 783 \text{ mq. (superficie minima destinata per l'istruzione)}$$

$$2.170 \text{ mq} > 783 \text{ mq. Verificato}$$

### **FATTIBILITA' GEOMORFOLOGIA (AT. 89 DEL D.P.R 380/01 )- INVARIANZA IDRAULICA-**

Lo studio geologico redatto nell'ambito della variante in oggetto dallo Studio Associato S.G. Associati di Pesaro dell'Agosto 2021, conferma l'idoneità del sito per l'edificazione prevista dal punto di vista geologico, idrogeologico e simico.

Per quanto riguarda la porzione di gabbionata presente sul fianco Nord (circa 12 metri di fronte), esterna all'area oggetto di variante al PRG, il progetto complessivo dell'intervento di realizzazione della scuola, riguarderà anche la sostituzione del suddetto tratto di gabbionata che sarà realizzata ben immorsata e con idonei materiali di riempimento, nonché la realizzazione di idonee cunette per l'intercettazione delle acque provenienti dal versante.

Dalla relazione geologica emerge che nel sito non è presente un reticolo idrografico e la variante urbanistica non modifica il regime idraulico, conseguentemente l'area non è soggetta a Verifica di Compatibilità Idraulica.

Il calcolo dell'invarianza idraulica determina in 28,2 mc. il volume minimo d'invaso.

### **SOSTENIBILITA' DEL PROGETTO AI SENSI DELLA L.R. 14/2008**

La legge regionale 17 giugno 2008 n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile" ha promosso ed incentivato la sostenibilità energetico-ambientale per quanto concerne la realizzazione di



opere pubbliche e private definendo le tecniche e le modalità costruttive per gli interventi edilizi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Per quanto concerne la presente variante, si precisa che l'area su cui dovrà ricadere la nuova Scuola per l'infanzia era destinata ad ospitare il campo da calcio della ex Società Sportiva locale: si tratta quindi di recuperare un'area degradata a causa del totale stato di abbandono della stessa.

La nuova scuola, realizzata in luogo della ristrutturazione di quella esistente, rispetterà i seguenti criteri:

- Utilizzare materiali naturali e riciclabili;
- Adottare tecnologie e materiali che permettano un ottimo isolamento termico ed acustico;
- Progettare impianti per contenere l'utilizzo di acqua potabile e favorire l'impiego di acqua piovana, contenuta in cisterne interrate, per bagni, sistema antincendio ed irrigazione del verde;
- Realizzare pareti con stratigrafie idonee ad una corretta traspirazione e ventilazione dell'edificio al fine di eliminare muffe e condense;
- Utilizzerà tecnologie ed impianti che consentano la massima riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;
- Verrà eseguito uno studio particolare sulle sistemazioni a verde al fine di favorire il controllo micro-climatico della zona con creazione di fasce alberate, con alberi a foglia caduca, che limitino la radiazione diretta e riflessa e possano fungere da regolatori di temperatura. La presenza di alberatura rappresenta una schermatura per la radiazione solare che unita al processo di evaporazione-traspirazione, nella stagione calda, favorisce il raffrescamento passivo, mentre nella stagione fredda l'assenza di fogliame permette l'irraggiamento diretto del fabbricato riscaldandolo.

Infatti la scuola per l'infanzia sarà realizzata con caratteristiche di efficienza NZEB (edificio ad energia quasi zero).

Il Responsabile del Settore  
Assetto ed Uso del Territorio  
Rugoletti Geom. Davide

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. D.P.R. 28.12.2000 n. 445, del D.Lgs. 7.03.2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.*