

Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@virgilio.it

IL PROGETTISTA:
Arch. Remigio Bursi

IL RICHIEDENTE:
F.LLI NIGRA ed altri
F.LLI RENZI ed altri

FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE:

COLLABORATORI:
Arch. Leda Landi
Geom. Alex Terminesi

PROGETTO DI:
VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.
34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3_P14"
COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI "
IN VIA PISACANE ___ COMUNE DI FANO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Elaborato:

DOC.
01

Parere Urbanistico

Rif.: MULINO	Rev. Agg.	Rev. Agg.	Rev. Agg.	Rev. Agg.		DATA: 30 Settembre 2010
Redazione	11/02/2011	21/03/2011	03/06/2011	03/08/2011		

A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o Ditte senza l'autorizzazione dello studio dell'architetto Bursi (art. 2578 C.C.)

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.
34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3_P14" COMPARTO
TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

- Premessa e descrizione dello stato attuale
- Identificazione catastale
- Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona
- Progetto
 - Conformità alla L.13/89
 - Viabilità carrabile
 - parcheggio
 - Viabilità pedonale pubblica
 - Confronto tra gli indici di PRG e di progetto
 - Calcolo dello standard a parcheggio di PRG
 - La rete fognaria
 - La rete idrica e antincendio
 - La rete di pubblica illuminazione
 - La rete elettrica e telefonica
 - La rete di distribuzione del gas
 - Elenco elaborati di progetto
 - Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura

Allegati:

Copia degli accordi di riconfinazione tra la proprietà Nigra – Renzi e la R.F.I.

Rilievo dei collettori esistenti, con possibile allaccio sul collettore in corso di progettazione

**VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 26 E 15 COMMA 4 DELLA L.R.
34/92 PER RIPERIMETRAZIONE DEL COMPARTO "ST3_P14" COMPARTO
TERZIARIO "EX MULINO ALBANI"**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

La presente richiesta di Variante al P.R.G. è finalizzata al recupero e risanamento dell'area compresa tra via Pisacane e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria,

L'area priva da anni di una funzionalità adeguata è in uno stato di estremo degrado, anche per lo stato di abbandono dei volumi, un tempo adibiti al deposito e alla commercializzazione del grano, che costituivano l'impianto produttivo della S.P.A. Molini Albani che nel 1963 ha venduto l'intero complesso ai sigg. Nigra e Renzi, attuali proprietari.

Lo stabilimento ha proseguito l'attività fino agli anni settanta, quando fu completamente abbandonato per il superamento dei processi di produzione-trasformazione.

Attualmente sull'area sono presenti, in stato di avanzato degrado, l'edificio destinato a residenza per il custode e gli edifici destinati all'attività produttiva. La casa per il custode, comprendente anche la zona uffici a servizio dell'attività, si sviluppa su due piani ed è collocato sul vertice sud del lotto; il complesso produttivo è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che danno origine alla caratteristica forma ad "L", con il lato maggiore collocato parallelamente al confine ferroviario.

L'edificio è costituito da un volume più basso (piano interrato, piano terra e piano primo) nel quale era collocata l'attività produttiva vera e propria, comprendente il carico – scarico della merce, per i quali si utilizzava anche il binario ferroviario che entrava dentro il lotto, la molitura, l'Imballaggio. Il volume più alto, fino a 23 metri, conteneva i silos e gli altri ambienti per lo stoccaggio della merce.

Sono inoltre presenti il volume ad un piano adibito a deposito, oltre all'ex cabina Enel in muratura; la volumetria totale esistente sul lotto è stimata in mc 19.413

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del piano è identificata al Catasto al foglio 38 mappali n. 177 - 178 (aggiornato al 2466)-180 e 912, per una superficie territoriale di mq 8.421,00.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA E DISCIPLINA DI ZONA

L'area di proprietà è classificata dal P.R.G. vigente come scheda ST3_P14 – Comparto Terziario “ex Mulino Albani”,

SCHEDA DI P.R.G.

Scheda	Comparto Terziario “ex Mulino Albani”					
ST3_P14	Sup. comparto	SUL. comparto	UT SUL/Sup.comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	8.930	3.625	0,41	D4	6.544	3.625
				F1	1.553	
				P4	834	

Le norme non prevedono una disciplina particolare del comparto, se non quella riferibile alle singole zone omogenee che lo compongono.

La zona prevalente è la D4, zone a carattere commerciale e/o direzione di nuova formazione; gli altri indici di zona sono i seguenti:

IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

HMAX = 16,50 ml Altezza massima degli edifici

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici

DS = 8,00 ml Distanza dalle strade

Le ulteriori destinazioni previste nel comparto sono:

F1: Zone di verde attrezzato

P4: Zone per la viabilità ciclabile

L'area è parzialmente interessata dalla Fascia di rispetto per ferrovia (30 ml dal binario esterno), alla quale è stata richiesta l'autorizzazione in deroga.

PROGETTO

Il progetto prevede l'attuazione delle norme di PRG con la preventiva elaborazione della variante ai sensi dell'art. 26 e 15 comma 4 della L.R. 34/92 per riperimetrazione del comparto ST3_P14 " comparto terziario Ex Mulino Albani".

Le previsioni di progetto, già oggetto di un parere positivo espresso nell'ambito del parere preventivo del 08/07/2008 (Del. C.C. n° 16 del 01/07/2008), sono conformi a quanto previsto nella richiesta di variante e saranno precedute dalla completa demolizione dei manufatti presenti sul lotto.

Il progetto prevede la realizzazione di un unico edificio, distante 34 metri dal primo binario principale, e articolato su quattro piani fuori terra, per un'altezza massima di ml 16,50, ai quali si aggiunge il piano interrato destinato a parcheggi; le funzioni insediabili sono quelle previste per le zone D4, ovvero attività direzionali, attrezzature ricreative e pubblici esercizi, attività commerciali di vicinato, attività commerciali M1 e M2, attività commerciali all'ingrosso e attività artigianale di servizio.

Il piano terra sarà costituito da una piastra, attraversata da un galleria centrale di uso pubblico, con attività di diversa dimensione, compreso un esercizio commerciale media struttura inferiore (M2) destinato alla vendita di prodotti alimentari.

La superficie utile di vendita complessiva sarà compresa entro 2.500 mq distribuiti tra il piano terra e il primo piano.

Dal primo al terzo piano l'edificio sarà articolato in due corpi distinti, collegati tra loro da un blocco con la scala e l'ascensore e da un ulteriore ascensore di collegamento tra il garage interrato e il commerciale al piano terra; al primo piano parte della superficie sarà destinata a terrazza praticabile.

.La presenza al piano terra, lato Ancona, dell'attività commerciale per prodotti alimentari rende indispensabile collocare un numero minimo di 50 posti auto in prossimità del suo ingresso principale; di conseguenza il fabbricato è stato ubicato sul lato Fano, più vicino alla zona del nodo di scambio ferrovia/autocorriere, determinandone così l'originale forma pressoché trapezoidale.

Con riferimento alle zone destinate al verde pubblico attrezzato – F1 - e alla viabilità ciclabile, si confermano le indicazioni e le ubicazioni previste nel PRG, ovvero una zona più ampia di verde pubblico sul lato Fano, lungo via Pisacane una

fascia m 8,00 di larghezza comprendente oltre l'area verde un marciapiede e la prevista pista ciclabile.

Si prevede inoltre, in conformità al P.R.G., la realizzazione di un'aiuola lungo il confine con la ferrovia mentre l'aiuola lungo via Pisacane adiacente la pista ciclabile sarà sistemata a prato e corredata da alberi ad alto fusto (vedi URB. 07) che costituiranno la prima fase per la realizzazione di un vero e proprio viale alberato.

In conformità alle norme per il risparmio energetico saranno realizzati impianti fotovoltaici le cui pannellature, poste sulla copertura della parte non calpestabile del piano primo, saranno completamente nascoste alla vista dal piano terra, in quanto schermate dal grigliato in cotto che costituirà anche la balaustra dello stesso piano primo.

La realizzazione di totem e insegne pubblicitarie saranno oggetto di successiva richiesta di autorizzazione in quanto dovranno essere redatte su specifiche necessità delle future attività commerciali e direzionali.

Conformità alla L. 9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 14/06/1989, n. 236

Nella fase esecutiva della lottizzazione saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'accessibilità degli spazi esterni, ovvero gli spazi pubblici avranno almeno un percorso agevolmente fruibile anche da persona con ridotte o impedito capacità motorie. Saranno garantiti due posti auto al piano terra e due al piano interrato, di larghezza pari a 3.25, da riservare ai veicoli al servizio di persone disabili.

La **viabilità carrabile**, (Tav. Urb. 02 Destinazione d'uso delle aree e degli edifici), interna al comparto è tutta destinata alla manovra, al parcheggio privato di uso pubblico e sarà organizzata in senso antiorario, a senso unico con ingresso ed uscita su via Pisacane ai margini estremi dell'area. L'ingresso è previsto sul lato Ancona, mentre l'uscita sarà sul lato opposto con obbligo di svolta a destra e divieto di attraversamento di via Pisacane, in quanto esiste la possibilità di facile utilizzo della rotatoria esistente in prossimità della stazione dei treni

Nelle tavole progettuali è graficizzata la possibile realizzazione di una rotatoria su via Pisacane in corrispondenza di via Vittorio Veneto, che potrebbe agevolare anche il traffico di servizio alla stazione delle autocorriere.

La possibilità di realizzare tale rotatoria è già stata valutata dall'Ufficio lavori pubblici che ha vagliato la fattibilità dell'opera che coinvolgerebbe anche una

porzione di terreno con un piccolo fabbricato di proprietà delle Ferrovie; le stesse hanno già espresso un parere favorevole di massima a condizione che si intervenga in tempi brevi, per permettere un'adeguata gestione/manutenzione del patrimonio immobiliare presente in prossimità della stazione.

Sulla base del progetto elaborato dall'Ufficio LL. PP. la porzione dell'area, ricadente nel comparto e necessaria per la futura realizzazione della rotatoria, è stata classificata come zona P1 e compresa nelle aree da cedere al Comune.

Lo standard di **parcheggio** è assicurato dalla presenza di n° 86 posti auto al piano terra, n° 71 posti auto al piano interrato. Le aree pubbliche e private ad uso pubblico di progetto in totale occupano una superficie di mq 7.822, superiore allo standard richiesto dalle N.T.A. del P.R.G. e dalle norme vigenti.

Lo standard dei parcheggi è stato calcolato per l'attività U3.6, commerciale di media struttura inferiore, pari a 1,5 mq/mq di SV; mentre per le attività direzionali U3.3 la quantità di parcheggio prevista è calcolata sommando 0,4 mq/mq, per il parcheggio pubblico, e 0,30 mq/mq di parcheggio privato.

Il progetto prevede un totale di mq 5.333 per parcheggi di cui mq 575 di uso privato, che risultano superiori agli standards previsti.

Con riferimento alla **viabilità pedonale pubblica**, l'attuazione del piano prevede la realizzazione di marciapiedi localizzati in continuità con quelli a servizio della stazione ferroviaria e all'autostazione su via Pisacane; inoltre comprenderanno una galleria di uso pubblico, che consentirà il collegamento tra il percorso pedonale su via Pisacane e quello previsto sul retro dell'edificio. Dalla stessa galleria si potrà accedere sia ai parcheggi interrati, sia ai negozi al piano terra e agli uffici ai piani superiori.

La **viabilità carrabile** è totalmente costituita dagli spazi di manovra per i parcheggi ed avrà una larghezza variabile con un minimo di ml 5,00

Il sottofondo stradale è costituito da materiale compatto idoneo alla formazione della viabilità carrabile con le specifiche descritte nella voce di elenco prezzi.

La pavimentazione della carreggiata, dei piazzali è costituita da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato
- strato di collegamento (binder)
- strato di usura (tappetino)

I parcheggi saranno realizzati in betonelle forate; saranno messi a dimora ogni tre/sei posti auto arbusti nelle aiuole ed alberi tipo Celtis Australis al fine di dare un po' di ombreggiatura agli autoveicoli in sosta.

I marciapiedi saranno delimitati da cordoli in cls e costituiti da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato;
- massetto in cls;
- pavimentazione costituita da masselli in calcestruzzo tipo "Betonella" o gres, simile alle pietre naturali

CONFRONTO TRA GLI INDICI DI P.R.G. E DI PROGETTO

Il perimetro del comparto di P.R.G. comprende una fascia, lungo il confine con la ferrovia, attualmente di proprietà della Ferrovia stessa.

Detto frustolo di terreno, sul quale è ubicato un binario morto precedentemente a servizio del Molino, nell'ambito di una verifica di riconfinazione svolta dalla ferrovie ed estesa su tutta la linea adriatica, è stato ceduto con regolare frazionamento alle Ferrovie, che ne hanno rivendicato la proprietà.

Tale passaggio di proprietà è avvenuto con un atto di riconfinazione consensuale, nel quale si sono fatti coincidere i confini di gran parte delle recinzioni esistenti; l'atto è stato depositato dal notaio De Martino all'Ufficio del Registro in data 28/04/2009, registrato al n° 1393 serie 3 Ag. Entrate, qui di seguito allegato. In tale atto, le Ferrovie affermano che *"Le Ferrovie non sono interessate ad intervenire alla realizzazione del comparto ST3_P14"*, determinando così una cessione di cubatura a favore della proprietà Nigra-Renzi.

In conseguenza di tale accordo il progetto prevede una **piccola ripermetrazione, per la quale si richiede una variante ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 e s.m.i.** Tale ripermetrazione non incide sul dimensionamento globale del P.R.G e non comporta modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree in quanto il carico urbanistico globale non viene in nessun modo alterato essendosi le ferrovie obbligate a mantenere il proprio frustolo di terreno ineditato, con la conseguente cessione di cubatura. La riduzione della superficie del comparto è di mq 509, ovvero da mq 8.930 a mq 8.421, e determina una piccola variazione dell'UT che passa da 0,41 allo 0,43. Nonostante tale piccola riduzione di superficie territoriale, gli standards di PRG sono tutti rispettati con ampio margine.

Infatti le aree pubbliche e private ad uso pubblico di progetto F1 + P1 + P2 + P4 sommano mq 7.823 (Tab. C), che sono superiori agli standard richiesti, pari a mq 4.538 (P2_pr) - tab. D + 1344 +1090+54 (scheda di Variante)- tab. B, per un totale di mq 7.026.

Le aree di uso pubblico si differenziano in aree private ad uso pubblico ed aree pubbliche che saranno cedute al Comune, ovvero

verde pubblico su via Pisacane	mq	780
Pista ciclabile su via Pisacane + marciapiedi	mq	1090
Area per la viabilità carrabile (per futura rotatoria)	mq	54

CONFRONTO TRA GLI INDICI DI P.R.G. E DI PROGETTO

Tab. A

Scheda ST3_P14	ESTRATTO DAL PRG					
	Comparto Terziario "ex Mulino Albani"					
	Sup. comparto	SUL. Totale	UT: <u>SUL</u> Sup.comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	8.930	3.625	0,41	D4	6.544	3.625
				F1	1.553	
			P4	834		

Tab. B

Scheda ST3_P14	VARIANTE					
	Comparto Terziario "ex Mulino Albani"					
	Sup. comparto	SUL. Totale	UT: <u>SUL</u> Sup.comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	8.421	3.625	0,43	D4	5.933	3.625
				F1	1.344	
			P4	1.090		
			P1	54		

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO / RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Le aree di uso pubblico sono previste secondo la seguente tabella:

Tab. C

F1	verde pubblico	mq 780	mq 1.344
F1	verde privato di uso pubblico	mq 564	
P2_pr	Parcheeggi privati di uso pubblico Piano terra (spazio di manovra + posti auto)	mq 3.096	mq 5.208
P2_pr	Parcheeggi privati di uso pubblico Piano interrato (spazio di manovra + posti auto)	mq 2.112	
P2_pr	Parcheeggi pubblici (Piano terra spazio di manovra per ingresso e uscita)	mq 125	mq 125
P4	Pista ciclabile + marciapiedi pubblici + galleria	mq 1.090	mq 1.090
P1	Zone per la viabilità veicolare	mq 54	mq 54
Sommano			Mq 7.823

Le aree "D4" sono previste secondo la seguente tabella:

D4	Area ad uso commerciale piano terra	mq 5.933
----	-------------------------------------	----------

Calcolo dello standard di parcheggio previsto dalle norme di P.R.G

Il P.R.G. stabilisce per le categorie funzionali U.3 il seguente standard di parcheggio:

Parcheeggio pubblico : 0,40 mq/mq

Parcheeggio privato : 0,30 mq/mq

Ai quali si aggiunge lo standard previsto dalla L.R. 26/99 che per attività commerciali media struttura inferiore per la vendita di prodotti alimentari e pari a 1,50 mq/mq di SUV

Tab. D

P2_pr	SUL terziario: mq $1.125 \times (0,3 + 0,4)$ mq/mq	mq 788	Mq 4.538,00
P2_pr	SUL commerciale: mq $2.500 \times 1,5$ mq/mq	mq 3.750	
Tot. della sup. a parcheggio richiesta dal P.R.G.: Mq 4.538 < di mq 5.333 di progetto			

La piccola variazione al rapporto tra la SUL e la superficie del comparto di progetto, non determina di fatto un aumento di UT complessiva del P.R.G., in quanto la variante prevede la SUL coincidente con la quantità prevista dalla scheda, in ragione del fatto che sul frustolo di proprietà delle FF.S. viene sancita l'inedificabilità dell'area sottratta.

L'edificazione sarà realizzata secondo i criteri di compatibilità ambientale, di efficienza energetica e l'eventuale possibile applicazione dei principi di bioedilizia. In merito ai sottoservizi ed agli allacciamenti delle future utenze si è verificata la piena fattibilità dell'intervento in progetto, in particolare sono state progettate:

- Rete fognaria acque nere
- Rete smaltimento acque bianche
- Rete idrica con allaccio all'acquedotto comunale
- Impianto di pubblica illuminazione
- Canalizzazione rete telefonica
- Canalizzazione rete elettrica
- Rete distribuzione del gas metano

Tutte le reti saranno interrate lungo il tracciato stradale, i cui dettagli costruttivi sono riportati nelle specifiche tavole grafiche.

La rete fognaria

La rete fognaria sarà realizzata con un sistema di smaltimento separato.

Le acque nere saranno convogliate nella vicina rete fognante esistente in via Dello Scalo passando al di sotto della linea ferroviaria Ancona-Rimini mediante tecnica dello spingitubo o similare.

Detta condotta verrà eseguita a scomputo dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione come si evince dagli elaborati allegati.

Le acque meteoriche, sia quelle relative alla pista ciclabile che quelle relative all'area parcheggi interna al comparto, saranno invece raccolte in rispettive vasche di prima pioggia e smaltite temporaneamente sulla condotta esistente di via Pisacane in attesa che venga realizzato un nuovo collettore misto in via Pisacane e Viale Piceno, da collegarsi al depuratore di Ponte Metauro e con recapito finale alla foce del fiume Metauro.

L'attuazione di predetto collettore rientra nell'esclusiva competenza di Aset Holding SPA come deliberato dalla Giunta Comunale n° 144 de l 12-04-2011.

Le tubazioni saranno previste in Polietilene corrugato di diametri adeguati.

La rete fognaria sarà dotata di pozzetti d'ispezione e caditoie stradali in ghisa pesante.

La rete idrica e antincendio

L'area sarà servita da una rete idrica destinata all'approvvigionamento di acqua potabile che alimenterà anche un sistema di idranti destinati al servizio antincendio.

La rete sarà alimentata dall'acquedotto comunale.

Come prescritto dall'ufficio ASET nella conferenza dei servizi, verrà potenziato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, un tratto dell'acquedotto comunale esistente su via Pisacane (vedi URB. 07 ter).

La rete di pubblica illuminazione

Verranno rimossi n° 7 pali dell'attuale illuminazione su via Pisacane e trasportati al deposito ASET in località Chiaruccia.

Verranno forniti e posti in opera sette nuovi pali a doppio braccio con l'eventuale sostituzione e/o manutenzione dei relativi pozzetti, quadri elettrici, cavi ecc..in accordo con i tecnici ASET.

La rete di illuminazione privata e di uso pubblico

Verranno collocati nei parcheggi pali per un adeguata illuminazione come esplicitato nella tavola URB 07 bis. Saranno inoltre collocati corpi illuminanti "radenti" lungo il percorso adiacente il confine con la R.F.I.

La rete elettrica e telefonica

La rete elettrica e la rete telefonica sarà costituita dalle sole canalizzazioni, mentre la posa dei cavi sarà curata direttamente dalle aziende erogatrici dei relativi servizi.

Le canalizzazioni previste sono in materiale plastico flessibile intervallati da pozzetti di ispezione e derivazione, secondo le tipologie standard richieste dall'Enel e dalla Telecom e provvisti di coperchio carrabile in ghisa del tipo impermeabile per evitare infiltrazioni di acqua di origine meteorica.

L'alimentazione elettrica privata sarà assicurata dalla realizzazione di una cabina elettrica sul lato NORD/OVEST dell'area del comparto (URB. 07 bis).

La rete di distribuzione del gas

La rete di distribuzione del gas prevista per l'area è costituita da condotte che si allacciano direttamente alla rete comunale esistente.

Gli standards dimensionali della rete nonché le metodologie di posa in opera saranno conformi ai protocolli richiesti dall'Ente erogatore del servizio, come da progetti esecutivi.

Elaborati di progetto

Il progetto si compone delle tavole riportate nell'allegato elenco degli elaborati progettuali.

Doc. 00	:	Elenco degli elaborati
Doc. 01	:	Relazione tecnica illustrativa
Doc. 02	:	Documentazione fotografica
Doc. 03	:	Relazione geologica-geotecnica
Doc. 04	:	Relazione botanico-vegetazionale
Doc. 05	:	Analisi di cui alla L.R. 14/08 Norme per l'edilizia sostenibile
Doc. 06	:	Opere di Urbanizzazione – Computo Metrico Estimativo
Doc. 07	:	Opere di Urbanizzazione – Elenco Prezzi Unitari
Doc. 08	:	Verde Privato ad uso Pubblico – Computo Metrico Estimativo
Doc. 09	:	Verde Privato ad uso Pubblico – Elenco Prezzi Unitari
Doc. 10	:	Relazione previsionale di clima acustico
Doc. 11	:	N.T.A.
Doc. 12	:	Schema di Convenzione
Urb. 01	:	Estratto P.R.G. vigente e di variante Estratto Areofotogrammetrico Planimetria catastale Ortofotogrammetria Profilo attuale e di progetto
Urb. 02	:	Destinazione d'uso delle aree e degli edifici Planivolumetrico Verifica degli standard urbanistici Segnaletica stradale
Urb. 03	:	Verifica grafica e analitica degli standard urbanistici di progetto
Urb. 04	:	Profilo attuale e di progetto
Urb. 05	:	Planimetrie tipologia edilizia non vincolante
Urb. 06	:	Particolare estratti dalla tipologia edilizia
Urb. 07	:	Opere di Urbanizzazione Primaria
Urb. 07 bis	:	Opere di sistemazione esterna
Urb. 07 ter	:	Opere di Urbanizzazione Secondaria
Urb. 08	:	Particolari costruttivi delle Opere di Urbanizzazione
Urb. 09	:	Viste prospettiche tridimensionali
Enel 01	:	Estratti, rete Enel, particolari costruttivi
Enel 02	:	Tipologia Edilizia
Tel. 01	:	Estratti, rete Telecom
Tel. 02	:	Tipologia Edilizia
R.F.I 01	:	Nulla-osta R.F.I. per edificio (relazione tecnica)
R.F.I 02	:	Nulla-osta R.F.I. per edificio (documentazione fotografica)

- R.F.I 03** : Nulla-osta R.F.I. per edificio (tavola grafica)
R.F.I A : Nulla-osta R.F.I. per attraversamento fogna nera (relazione tecnica e documentazione fotografica)
R.F.I U : Nulla-osta R.F.I. per attraversamento fogna nera (tavola grafica)

Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura

Nell'iter istruttorio sono stati richiesti i pareri e nullaosta relativi alle reti e servizi:

UFFICI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE:

Servizio Mobilità Urbana

Servizio Progettazione e realizzazione nuove opere

Servizio Attività Economiche (Media Struttura di vendita) U.O. Commercio

Servizio Verde Pubblico

UFFICI ESTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE:

Aset servizio pubblica fognatura

Aset servizio gas

Aset servizio acquedotto

Provincia Servizio 4.4 certificazione di cui all'art. 90 comma 2 del T.U.E. 380/2001

ASUR

ENEL

R.F.I. richiesta di deroga – fascia di rispetto ferrovia e attraversamento ferroviario

TELECOM



**ACCORDI PER LA RINUNCIA, DA PARTE DI RFI, ALLA
AZIONE DEL COMPARTO ST3_P14 E SULLA**

RICONFINAZIONE DELLE RISPETTIVE PROPRIETÀ

TRA

I sigg. Achille Nigra, Costantino Nigra, Walter Nigra, Bruna Nigra, Luciana Nigra, Mario Nigra, Sandra Nigra, Giovanni Renzi, Marco Renzi, Paolo Renzi, Roberta Renzi, Roberto Renzi, Elisabetta Leonardi, Erminia Ilda Salvi comproprietari del terreno in comune di Fano distinto in catasto alle particelle n. 177 e 178 del Foglio 38, d'ora in avanti, per brevità, denominati "sigg. Nigra-Renzi"

E

Il sig. Luciano ing. FRITTELLI, Direttore Compartimentale Infrastruttura-Ancona, di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., d'ora in avanti, per brevità, denominata "Ferrovie":

PREMESSO CHE:

- le particelle n. 177 e n. 178 del foglio 38 del comune di Fano individuano, catastalmente, un'area di proprietà dei sigg. Nigra-Renzi come risulta dall'estratto di mappa qui allegato con lettera "**A**";
- a seguito di riconfinazione delle rispettive proprietà dei "sigg. Nigra-Renzi" e Ferrovie, una porzione di dette particelle denominata "zona A", come individuata nell'estratto Allegato "**B**", è risultata appartenere all'area ferroviaria di proprietà delle Ferrovie;
- in detta "zona A" è collocato un binario a tutti gli effetti ancora in uso, da più di cinquant'anni, ed indispensabile alla regolare attività delle ferroviarie;

- il nuovo P.R.G. di Fano prevede il comparto unitario "ST3_P14", che ricalcando il perimetro delle particelle sopra citate, intestate ai sigg. "Nigra-Renzi", comprende anche detta "zona A" di proprietà delle ferrovie;

- le Ferrovie, come sopra rappresentate, non sono interessate ad intervenire alla realizzazione del comparto ST3_P14, la cui trasformazione non dovrà determinare alcun onere né utile per l'Azienda Rete Ferroviaria Italiana, anche nel caso in cui il comune di Fano non intenda stralciare detta "zona A" dal perimetro del comparto, in quanto, come sopra detto, detta area è strumentale ed indispensabile alle attività ferroviarie;

- la realizzazione del comparto dovrà lasciare inalterata detta "zona A", il cui uso e destinazione dovranno rimanere quelle attuali;

- l'inserimento in mappa della nuova linea di confine, darà luogo a due particelle, denominate "zona A" di proprietà delle Ferrovie di mq 903 e che verranno ricomprese nella particella originaria, ora individuata con il mappale 2414;

SI CONCORDA QUANTO SEGUE:

1-Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente verbale.

2-Le Ferrovie accettano la realizzazione del comparto "ST3_P14" come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Fano attualmente in corso di approvazione definitiva da parte di tutte le Autorità Competenti (Comune, Provincia e Regione).

3-Le parti accettano il frazionamento delle particelle di cui in premesse così come indicato nell'allegato disegno "B", redatto dal geom. S. Brunori,

tecnico incaricato dalle Ferrovie.

4- Il tecnico incaricato dai sigg. Nigra e Renzi è il Dott. Arch. Remigio Bursi con studio in via Mura del Sangallo 6 – 61032 Fano (PU) Tel. 0721/803840, al cui indirizzo potrà essere inoltrata la corrispondenza;

5- Sono allegati al presente verbale e ne fanno parte integrante e sostanziale i seguenti disegni:

"A" - Estratto dalla Mappa Catastale attuale, con evidenziate le part. n. 177 e n. 178;

"B" - Planimetria Catastale delle particelle n. 177 e n. 178 con evidenziate la "zona A" e la "zona B",

"C" - Planimetria corretta dal Geom. Brunori in conformità agli espropri, agli accordi pregressi ed ai rilievi effettuati;

"D" - Planimetria del Comparto unitario ST3_P14 come attualmente definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Fano in corso di approvazione definitiva;

6-Il presente verbale di accordo, costituito da n. 1 pagina e da n. 4 allegati : "A", "B", "C" e "D" viene letto confermato e sottoscritto dalle parti.

Fano li 30-3-2009

I Sigg. Nigra e Renzi

Giovanni Renzi

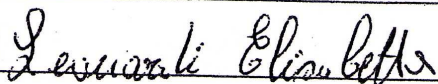
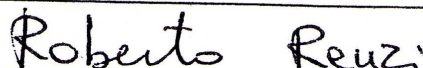
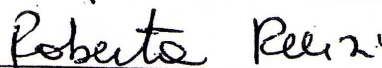
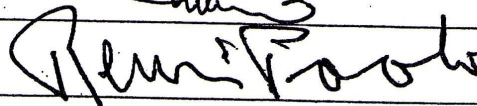
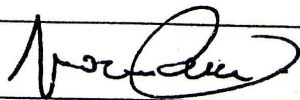
Marco Renzi

Paolo Renzi

Roberta Renzi

Roberto Renzi

Elisabetta Leonardi



Erminia Ilda Salvi *Il. Cecchini Tot*

Achille Nigra *Il. pre Adi*

Bruna Nigra *Nigra Brunel*

Costantino Nigra *S. ...*

Luciana Nigra *Luciana Nigra*

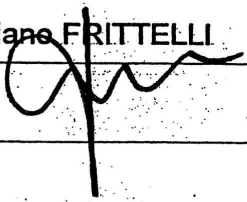
Mario Nigra *Nigra Mario*

Sandra Nigra *Nigra Sandra*

Walter Nigra *Walter Nigra*

Per la Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Ing. Luciano FRITTELLI



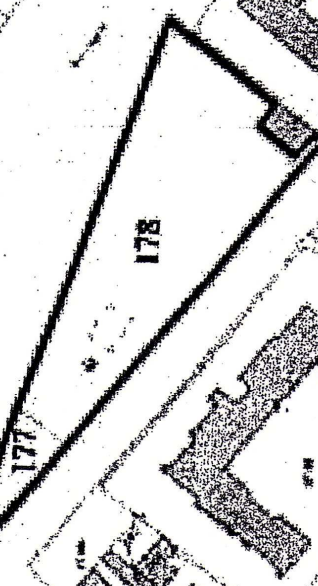
Agenzia delle Entrate - Ufficio di Fano

E' copia conforme all'atto registrato presso quest' ufficio
in data 28 APR. 2005 al numero 1387
serie 3 con € 12,13. La presente attesta la re-
gistrazione ai sensi dell' art. 11, comma III, D.P.R. 131/86.

Il Capo Area Servizi
(Dott. Roberto Gramazio)



ALLEGATO "A"



Scale of drawing 1:2000
Drawing number 231/001/1/230 (000/000)

Forma 25
Foglio 25

Distretto 878

1911-1912

ALLEGATO "A" AL PIANO PARTICOLARE DI VIA PIETRO MICLANDO



Strade/parte
Sup.: 34 Mq.

177/parte
Sup.: 186 Mq.

177

Strade

Giuseppe...

Roberto...

Roberto Rezz

Roberto Rezz

Lucrezia Elisabetta

Sebastiano...

Maria...

Luciano...

Maria...

Maria...

Maria...

Maria...

Maria...

2414

PROPRIETA' R.F.I.

178

Stato di fatto non conforme alla mappa

PROPRIETA' NIGRA-RENZI

