

Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURS I

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:
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO EDIFICATORIO ST3_P14
COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI "
IN VIA PISACANE ___ COMUNE DI FANO**

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Elaborato:

R.F.I.
01

Parere Ferrovie dello Stato

Rif.: MULINO

Rev. Agg.

Redazione

00

DATA: Settembre 2010

SCALA: 1:500-1:200

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.)

“COMPARTO TERZIARIO “EX MULINO ALBANI”
VIA PISACANE, FANO (PU)
SCHEDA ST3_P14

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PREMESSA E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il progetto è finalizzato 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 a 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 comprendenti la lavorazione e lo stoccaggio del grano all'interno dei silos.

In data 23/04/2009, nel programma di verifica dei confini promosso dalla RFI su tutta la linea, si è proceduto ad una riconfinazione consensuale, con la quale sono stati ridefiniti i confini tra le due proprietà; in particolare la proprietà Nigra-Renzi ha ceduto bonariamente alla RFI la parte del lotto sulla quale insiste il binario che era a servizio dell'attività produttiva, con una diminuzione della superficie del lotto pari a mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del piano è identificata al Catasto al foglio 38 mappali n. 177-178-180 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 ST3_P14	Comparto Terziario "ex Mulino Albani"					
	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.

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 piantumazione
H max	=	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 presenti 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

PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti, con altezza massima pari a ml 25 e collocati ad una distanza minima di ml 25,000 dal primo binario in uso.

Il nuovo edificio di altezza massima ml 16,50 sarà articolato su quattro piani fuori terra, ai quali si aggiunge il piano interrato destinato a parcheggi. La distanza minima dal binario è di ml. 32,18, misurata in corrispondenza del piano terra; ai piani superiori tale distanza aumenta fino a ml 37,00.

Le funzioni previste sono quelle delle 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.

L'attuale recinzione, di proprietà privata, costituita per un tratto da una griglia prefabbricata in cemento alta ml 1,20 e per il restante costituita da un muro in mattoni, alto circa 3 metri, sarà sostituita da un muro costituita da un muretto in c.a. alto cm 60 con sovrapposto un grigliato tipo orso grill, per un'altezza totale da piano di calpestio di ml 2,00

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 una marciapiede e la possibilità di realizzare la prevista pista ciclabile.

Si prevede inoltre, in conformità al P.R.G. la realizzazione di un'aiuola lungo il confine con la ferrovia che permetterà anche di realizzare una barriera vegetale che attenuerà l'inquinamento acustico prodotto dalla ferrovia.

* * * * *

ESTRATTO DAL PRG

Scheda ST3_P14	Comparto Terziario "ex Mulino Albani"					
	Sup. comparto	SUL. Totale	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	
			Tot. PRG	8.931		

Estr. da Piano Regolatore Generale Norme Tecniche di Attuazione PRG

CAPITOLO VI ZONE PRODUTTIVE

Art. 41 Norme generali

1. Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate alle attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistiche.

2. Esse si distinguono in:

- a) Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale;
- b) Zone produttive a carattere commerciale e/o direzionale;
- c) Zone produttive a carattere turistico.

3. Esse si suddividono come di seguito e sono definite quanto ad indici, parametri e particolari funzioni nei successivi specifici articoli:

Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale:

D1 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale esistenti;

D2 - Zone produttive a carattere industriale e/o artigianale di nuova formazione;

Zone a carattere commerciale e/o direzionale

D3 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale esistenti;

D3.1 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale a bassa densità;

D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione;

Zone a carattere turistico

D5 - Zone a carattere turistico-alberghiero esistenti;

D6 - Zone a carattere turistico-alberghiero di nuova formazione;

D7 - Zone a carattere turistico-ricreativo esistenti

D8 - Zone di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo

D8.1 - Zone a carattere turistico-ricettivo per la formazione di villaggi turistici;

4. Nelle zone a carattere turistico le distanze da rispettare, salvo specifiche eccezioni, sono le seguenti:

DC = 5,00 ml Distacco dai confini

DF = 10,00 ml Distacco tra gli edifici

DS = 5,00 ml Distanza dalle strade

5. Nelle zone a carattere turistico le presenti N.T.A. fanno riferimento alla L.R. 9/2006 "Testo Unico delle norme regionali in materia di turismo". ... (omissis)

Art. 46

D4 - Zone a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione

1. Le zone D4 sono le zone di nuova formazione a carattere commerciale e/o direzionale, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato commerciale e direzionale.

2. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti

Norme:

U3.3 Attività direzionali

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U3.5 Attività commerciali - Media struttura inferiore (M1)

U3.6 Attività commerciali - Media struttura superiore (M2)

U3.7 Attività commerciali - Grande struttura inferiore (G1) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)

U3.8 Attività commerciali - Grande struttura superiore (G2) (consentite solo se indicato nelle tavole di Piano)

U3.9 Attività commerciali all'ingrosso

U3.2 Attività artigianale di servizio

3. In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.

4. Prima dell'approvazione e del convenzionamento del prescritto Piano attuativo per gli edifici esistenti è ammessa soltanto la ristrutturazione edilizia senza modificazione della destinazione d'uso.

5. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione dei singoli Comparti sono di seguito riportati.

UF = 0,60 mq/mq Utilizzazione fondiaria

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

6. Il valore HMAX prescritto potrà essere superato soltanto in presenza di particolari esigenze funzionali (sale convegni, teatri, cinema, etc.). (omissis...)