



Studio ARCHITETTI & INGEGNERI

PROGETTISTI

Arch. Remigio Bursi

Ing. Stefano Ansuini

Ing. Paolo Paleani

COMMITTENTE

IMMOBILIARE ZEUS S.R.L. - P.IVA 01341110417
Via Flaminia, 49 - Fano (PU)

PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 "COMPARTO COMMERCIALE
E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA", TRA STATALE N.3, LOCALITA'
FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU)

_RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
_RELAZIONE DI CONFORMITÀ ALLA L.9
GENNAIO 1989 N.13 E D.M. 236/89

_VISTE TRIDIMENSIONALI

DOC.01

RIF.

Comparto ST5_P86

DATA

Settembre 2022

AGG.

Gennaio 2024

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO ST5_P86 “COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA”, TRA STATALE N.3, LOCALITA' FORCOLO E VIA VALERIA MORICONI A FANO (PU)

0. Elenco degli Elaborati di progetto

Il progetto si compone degli elaborati riportati nel seguente elenco:

Tavola 01 – Planimetria catastale; Aerofotogrammetria; Scheda P.R.G. vigente; Scheda proposta di variante.

Tavola 02 – Stato attuale: Piano quotato; Profili longitudinale e trasversale; Ortofoto; Documentazione fotografica.

Tavola 03 – Destinazione d'uso delle aree; Verifica degli standard edilizi.

Tavola 04 – Destinazione d'uso degli edifici; Fili fissi e distanze dai confini e dai fabbricati; Profili attuali e di progetto.

Tavola 05 – Planivolumetrico; Viabilità carrabile e pedonale; Verde pubblico; Invarianza idraulica.

Tavola 06A - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità carrabile e pedonale – Parcheggi.

Tavola 06A Bis - Quote in elevazione di progetto.

Tavola 06B - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità - Segnaletica.

Tavola 06C - Opere di Urbanizzazione Primaria: Viabilità – Profili.

Tavola 06D - Rete Fognature meteoriche - Invasi di laminazione e dispersione.

Tavola 06E - Impianto Pubblica illuminazione.

Tavola 06E Bis - Verifica Illuminotecnica.

Tavola 06F - Canalizzazioni elettriche - Cabina di trasformazione.

Tavola 06G - Verde Pubblico - Irrigazione.

Tavola 06H – Marciapiede su via Forcolo.

Tavola 06I – Reta idrica su via Forcolo esterna al comparto.

Tavola 06L – Opere di compatibilità idraulica – nuove opere.

Tavola 06L bis – Opere di compatibilità idraulica rilievo reti esistenti.

Tavola 07A – Documentazione per parere Soprintendenza dei Beni Archeologici.

Tavola 07B – Allegato precisazioni archeologo;

Tavola 08 – Documentazione fotografica e rilievo degli edifici esistenti.

Tavola 09 – Sistemazione esterna: posizionamento isole ecologiche;

Documento 01 – Relazione tecnico Illustrativa; Relazione di conformità alla L.9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89.

Documento 02 – Documentazione fotografica.

Documento 03 A – Relazione geologica.

Documento 03 B – Relazione di compatibilità idraulica.

Documento 03 C – Rapporto preliminare di screening semplificato.

Documento 04A – Relazione botanico-vegetazionale.

Documento 04B – Allegato precisazioni Agronomo relazione tecnica integrativa;

Documento 04C – Allegato precisazioni Agronomo allegati grafici;

Documento 05 – Analisi di cui alla L.R. 14/08: norme per l'edilizia sostenibile.

Documento 06 - Opere di Urbanizzazione: Relazione Illustrativa

- Allegato 1: Relazione sull'invarianza idraulica
- Allegato 2: Dimensionamento collettori
- Allegato 3: Calcolo illuminotecnico
- Allegato 4: Schema Quadro elettrico e schede armature stradali

Documento 07 – Opere di Urbanizzazione: Elenco dei Prezzi Unitari.

Documento 08 - Opere di Urbanizzazione Primaria: Computo Metrico Estimativo.

Documento 09 – Elenco elaborati di progetto.

Documento 10A – Relazione previsionale di clima acustico;

Documento 10B – Allegato precisazioni tecnico in acustica;

Documento 11 – N.T.A

Documento 12 – Schema di convenzione.

Documento 13 – Consenso delle ditta ZEUS Immobiliare all'acquisto della capacità edificatoria

Documento 14 – Programma di manutenzione delle opere pubbliche

Documento 15 – Relazione sulle integrazioni;

1. Premessa: sintesi delle proposte progettuali

Il progetto riguarda il piano di attuazione nell'area destinata dal P.R.G. vigente a zona D4 a carattere commerciale e/o direzionale di nuova formazione.

La progettazione è estesa a tutta l'area omogenea e risulta un comparto unitario formato da un'unica proprietà.

Nel rispetto della normativa e delle destinazioni d'uso previste nella scheda, si propongono tre edifici, nei quali si svolgerà un'attività direzionale U3.3-attività ricreative e pubblici servizi, U2.5-attività commerciali, U3.6-attività di media struttura di vendita, per un totale di Superficie di Vendita S.V. di 2.800,00 mq.

Sarà, inoltre, effettuata la "ristrutturazione degli edifici esistenti, mantenendo la stessa tipologia". Il piano prevede una sistemazione e regimentazione del reticolo idrografico minore, così come richiesto dalla valutazione ambientale strategica prevista dalla provincia di Pesaro-Urbino, ovvero: sistemazione della rete fognante bianca e nera, del sistema drenante, ecc. Anche il piano di imposta dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione sarà eseguito a quota superiore del cotico agrario.

L'ubicazione e le dimensioni delle attività commerciali, che rendono possibili la realizzazione del piano, implicano la ristrutturazione e l'utilizzo della Superficie Utile Lorda, costituita dal fabbricato rurale esistente e le sue pertinenze, compresa nel valore della SUL totale del comparto.

Al fine di garantire la prevista "elevata composizione architettonica", si prevede di collocare, in zona baricentrica a tutto il contesto, un'ampia zona di verde pubblico arredato, prospiciente il fabbricato centrale destinato ai locali per servizi pubblici e privati e direzionali, in grado di diventare luogo di interesse e aggregazione, con un ruolo non solo esclusivo degli utenti delle attività commerciali future, ma al servizio anche di una comunità cittadina che trova, anche ai margini del centro abitato, nuovi luoghi di interesse.

L'area del comparto attuativo è stata forzatamente ripermetrata con una drastica riduzione della superficie totale di intervento, a causa della realizzazione dell'attuale via Moriconi, e della rotatoria di innesto della stessa sulla ex Flaminia, effettuate, nell'ambito delle opere compensative per la realizzazione della terza corsia dell'autostrada A14, in maniera planimetricamente difforme dalle previsioni del PRG.

Ciò ha determinato la sottrazione di 3.475,00 mq dall'originario comparto di 23.126,00mq, che risulta, quindi, essere oggi di 19.400,00mq, coincidenti con l'area di proprietà frazionata in base all'esproprio già eseguito.

Nel redigere la proposta progettuale attuativa, si mantiene l'indice territoriale U.T. 0,25, con una sensibile riduzione della S.U.L., che passa da 5.761,50mq a mq 4.850,00 di S.U.L. di zona omogenea D4.

La attuale classificazione della Via Moriconi come strada "C - secondarie extraurbane " richiede una fascia di rispetto di 30 m. a differenza di quanto rappresentato nelle tavole di PRG (20 m.) fascia che non può essere utilizzate per aree a Standard (parcheggi e verde pubblico).

Nondimeno in tale fascia saranno previsti parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, al di fuori della quantità prevista dagli standard urbanistici, sia nazionali - regionali che di P.R.G.; per tale motivo anche le aree di F1, P2 e P1 vengono, quindi, rimodulate di conseguenza,.

In considerazione, inoltre, che una superficie notevole del comparto (1.970,00 mq) è sottoposta al limite di distanza dei fabbricati, pari a 30,00 metri dal ciglio stradale e che al suo interno non sono calcolabili gli standard urbanistici, sia nazionali - regionali che di P.R.G. previsti per i parcheggi pubblici e privati, il progetto prevede i fabbricati fuori dalle fasce di rispetto stradale e tutti i parcheggi pubblici e privati, richiesti dagli standard di fuori dei citati limiti di distanza dalle strade.

Nondimeno in tale fascia saranno previsti parcheggi pubblici o privati di uso pubblico, al di fuori della quantità prevista dagli standard urbanistici, sia nazionali - regionali che di P.R.G.; per tale motivo anche le aree di F1, P2 e P1 vengono, quindi, rimodulate di conseguenza,.

Il piano individua tre settori di intervento all'interno delle aree private (D4), per un totale di 13.604,00 mq, ovvero: Lotto 1 con S.U.L. 1.710,00 mq, di cui 1.100,00 mq di Superficie di Vendita S.V. e 610,00mq di superficie accessoria; Lotto 2 di 1.228,00 mq a carattere direzionale e commerciale di vicinato includente due edifici provenienti dalla ristrutturazione di quelli esistenti mq; Lotto 3 con SUL di 1.900,00 mq, di cui 1.700,00 mq di Superficie di Vendita S.V. e 200 mq di superficie accessoria.

All'interno di queste aree private, si prevede la realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, dimensionati per ogni lotto per soddisfare gli standards primari e secondari nazionali, nonché quelli regionali e di P.R.G. (vedi tabelle allegate).

Va qui sottolineato come la percentuale delle aree di uso pubblico del progetto nei confronti dell'area totale di intervento, è superiore alla stessa proporzione, confrontata con l'area totale di intervento prevista dal P.R.G., ovvero:

- Aree di uso pubblico previste dalla scheda di Piano = 0,51%
- Aree di uso pubblico previste dal piano attuativo in variante = 0,55%

All'interno del totale delle aree pubbliche da cedere in convenzione, sono individuate due zone. Una zona è costituita dalla viabilità di accesso, con entrata e uscita di tutto il complesso su via Moriconi e dal parcheggio pubblico; sarà, inoltre, realizzata una parte di viabilità di accesso all'interno della fascia espropriata e di proprietà comunale tra il nuovo limite di comparto, coincidente con la proprietà Muccioli e il ciglio stradale di via Moriconi.

Una seconda area da cedere, centrale a tutto il progetto, è destinata a verde pubblico attrezzato di forma semicircolare. In questa zona sarà realizzata una piazza con salotti e aree di sosta, con una particolare sistemazione del giardino e sarà, inoltre, dotata di un percorso protetto da un pergolato/portico, che costituirà il collegamento, anche visivo, con gli edifici che, disposti a ventaglio, si aprono su di essa, come evidenziato nella Tavola 03.

Nella pavimentazione della piazza sarà realizzata, con materiali adatti a disegnare "tipo mosaico" una stilizzazione della planimetria del luogo, evidenziando la posizione del comparto e la vicinanza della consolare Flaminia, il percorso che unisce il luogo in cui ci troviamo con il resto della città di Fano.

Per quanto riguarda la realizzazione degli edifici, la tipologia proposta non può non tenere conto dell'aspetto funzionale che è peculiare di ogni specifica attività commerciale, tuttavia, in una progettazione unitaria con la destinazione direzionale di quel settore centrale, anche gli edifici commerciali saranno oggetto di uno studio particolarmente attento.

L'aspetto direzionale e anche di pubblico servizio diventa promotore di una "qualità architettonica" adatta a zona di incontro e aggregazione, anche detti edifici vengono progettati in un contesto di continuità e di dialogo estetico con quello centrale, con funzione direzionale, di ristoro e di pubblico interesse.

I parcheggi pubblici saranno realizzati con betonelle permeabili per gli stalli e in asfalto per gli accessi e le zone di manovra e dotati di tutti gli impianti di interesse pubblico e dotata di piante ombreggianti.

Sarà, inoltre, ceduta al Comune una fascia di circa 1,50m di larghezza, per l'allargamento di via Forcolo con un marciapiede.

Le restanti aree private saranno adibite prevalentemente a parcheggi privati di uso pubblico e anch'esse realizzate nelle modalità simili a quelle da consegnare al Comune di Fano nel contesto, delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

La realizzazione del verde pubblico, oltre all'area centrale già descritta, sarà completata con una sistemazione delle aiuole e della scarpata di proprietà del Comune di Fano.

In sintesi, i punti essenziali che hanno motivato la presentazione di questa richiesta di piano attuativo in variante alla scheda di PRG del comparto ST5_P86, sono i seguenti:

A) Riperimetrazione del comparto nei limiti dell'attuale proprietà della ditta richiedente, quale risultante dagli espropri subiti per la realizzazione delle opere compensative alla terza corsia autostradale, con riduzione della superficie del comparto dai mq 23.126,00 previsti a mq 19.400,00;

B) Conseguente riduzione della SUL dai mq 5.781,50 della zona D4, a soli mq 4.850,00 mantenendo invariato l'indice U.T. di 0,25; ridefinizione dei parametri degli standards indicati nella scheda di PRG sulla base delle limitazioni definite dalle fasce di rispetto stradale gravanti sul comparto, mantenendo salvi i valori definiti dal D.M. 1444/68 in relazione alla massima SUL realizzabile;

C) Ristrutturazione degli edifici esistenti, che verranno integrati nella loro prevista funzione di centro di aggregazione del comparto, con la realizzazione di una piazza con verde attrezzato e del fabbricato centrale a destinazione terziaria.

Con la realizzazione dei principi sopra esposti, il Comparto ST5_P86 trova la piena conformità con le previsioni del P.R.G. vigente ed anche la fattibilità dei lotti, delle aree pubbliche e private, dei fabbricati, come pure le scelte tecniche per le opere di urbanizzazione ed i servizi, definiti negli elaborati di progetto delle Opere di Urbanizzazione.

2. Stato attuale dell'area di intervento

Lo stato attuale è costituito da un'area agricola in gran parte priva di alberi ad alto fusto, presenti soltanto sul lato di via Forcolo.

L'area è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato rurale risalente ai primi anni del Novecento, dotato di due accessori (un fienile e un ripostiglio). Detti fabbricati non sono più in uso da molti anni e non sono sottoposti a tutela dei beni culturali e ambientali della regione Marche (vedi relazione botanico-vegetazionale dell'agronomo Dott. Bartolucci).

3. Identificazione catastale e proprietà

L'area di proprietà, coincidente con la superficie del comparto, è identificata al Catasto al foglio 49 mappali attuali 1376 - 6 – 1386.

La superficie territoriale corrispondente a quella del comparto è 19.400,00 mq.

Lo scostamento esistente tra la superficie catastale e quella reale rientra nelle tolleranze di legge, così come dichiarato nella "Specifica per tolleranze tra superfici relative e superfici catastali".

Un piccolo frustolo di terreno di via Forcolo sarà inserito nell'area del comparto, come previsto dalla convenzione, che prevede anche la cessione di una fascia di terreno al Comune di Fano per l'allargamento di via Forcolo.

La proprietà attualmente è della ditta Immobiliare Zeus di Fano, con sede in via Flaminia n.49.

4.1. Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona

L'area di proprietà è classificata dal P.R.G. vigente come Scheda *ST5_P86 – Comparto commerciale e parcheggio di scambio via Flaminia*.

È stato oggetto di una ripermetrazione dovuta alla realizzazione di via Moriconi (opere compensative dell'autostrada A14), che ha determinato gli attuali standard urbanistici, di riferimento per il nostro progetto.

4.2. Inquadramento commerciale dell'intervento

L'intervento è stato progettato in conformità con la vigente normativa regionale sul commercio, in particolare nel pieno rispetto della Legge Regionale n.22/21 e suo regolamento di attuazione approvato con D.G.R. n.674 del 06/06/2022.

L'intervento complessivo si configura come "parco commerciale", ai sensi dell'art. 36 del regolamento sopra indicato, in quanto aggregazione di più esercizi che condividono la fruizione del sistema di accessibilità, la parte pubblica dei parcheggi ed il verde di riferimento.

Il parco commerciale è composto da due esercizi di media struttura di vendita MS1, la cui somma delle superfici di vendita è di mq. 2.800,00, ricadenti quindi anche complessivamente

nelle disposizioni della sezione III "disposizioni particolari per le medie strutture di vendita" dello stesso regolamento.

Nel parco commerciale, come consentito dal comma 3 dello stesso art. 46, è presente un terzo edificio adibito a pubblico esercizio ed attività direzionali.

Ciascun esercizio provvederà alla richiesta di autorizzazione commerciale relativa.

In particolare i parcheggi sono dimensionati in conformità con la tab.6 dell'art. 60 dello stesso regolamento, incrementati del 10% in quanto parco commerciale ai sensi dell'art. 35 comma 2.

5. Dati dimensionali della scheda Comparto ST5_P86

P.R.G. VIGENTE							
Sup. COMPARTO (mq)	SUL COMPARTO (mq)	UT SUL/Sup. COMPARTO	ZONA	Sup. zona omogenea (mq)	SUL zona omogenea (mq)	% PEEP	Sup. PEEP (mq)
COMPARTO COMMERCIALE E PARCHEGGIO DI SCAMBIO VIA FLAMINIA							
23.126,00	5.781,50	0,25	D4	9.635,83	5.781,50		
			F1	5.694,39			
			P2	5.994,27			
			P1	251,51			

Il comparto di cui alla presente scheda individua un'area commerciale e/o direzionale ed un parcheggio scambiatore lungo la Via Flaminia fuori standard.

Le previsioni avranno attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo, esteso all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano e conforme a tutte le prescrizioni delle singole zone omogenee che lo compongono.

Il piano attuativo dovrà prevedere e destinare locali da adibire a servizi privati e pubblici quali posta, banca, farmacia, ecc. ; dovrà inoltre prevedere una opportuna sistemazione e regolazione del reticolo idrografico minore.

I fabbricati esistenti verranno ristrutturati mantenendo la stessa tipologia edilizia ma con un utilizzo commerciale e/o direzionale.

E' prevista una superficie di 1.550,00 mq di pertinenza ai fabbricati esistenti che non rientra nella superficie della zona omogenea D4 per il calcolo della SUL.

L'approvazione del piano urbanistico attuativo è subordinata al rispetto di tutte le prescrizioni e condizioni contenute nella Determinazione di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica (Det. n°2692 del 06.10.2011 del Dirigente del Servizio 4.1 della Provincia di Pesaro-Urbino)

In fase di attuazione si dovranno osservare le seguenti prescrizioni contenute nel parere n°2990/2012 che sono:

1. Progetto completo relativo alle reti fognarie acque nere e bianche e alle misure compensative rivolte al perseguimento dell'invarianza idraulica della trasformazione, mediante realizzazione di volumi d'invaso, per una capacità pari ad almeno 350 m3 per ogni ettaro di superficie impermeabilizzata di progetto. Andranno pertanto progettati ed individuati in planimetria nelle zone di trasformazione i volumi che dovranno essere riempiti man mano che si verifica il deflusso dalle aree stesse, fornendo un dispositivo che ha rilevanza a livello di bacino per la formazione delle piene del corpo idrico recettore o della rete fognaria recapitante, garantendo l'invarianza del picco di piena, Quanto sopra secondo il documento contenente i criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative in corso di definizione dalla Regione Marche, ovvero in via transitoria in base al disposto del comma 3 lett. b) dell'art. 13 della L.R. 22/2011. Le opere per il perseguimento delle finalità di cui al presente articolo, ovvero misure di mitigazione e di compensazione, andranno progettate congiuntamente agli interventi e classificate come opere di urbanizzazione primaria.
 2. La rete idraulica artificiale andrà dimensionata con adeguati tempi di ritorno, con riferimento alla normativa UNI EN 752-4.
 3. Progetto contenente elaborati grafici e di calcolo del sistema drenante, dimensionato per adeguati tempi di ritorno, in relazione alla permeabilità e trasmissività dei terreni nonché alle condizioni idrogeologiche in sito. Al fine di garantire l'efficienza nel tempo evitando fenomeni d'impaludamento e possibili danni a strutture ed infrastrutture esistenti e future andrà predisposto, quale parte integrante del progetto esecutivo delle opere drenanti uno specifico piano di manutenzione, con individuazione del soggetto che dovrà farsene carico.
- Andrà limitata l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte, privilegiando l'utilizzo di pavimentazioni permeabili o semipermeabili.
 - Sull'intera area oggetto d'intervento si raccomanda la realizzazione un idoneo ed efficiente sistema di regolazione e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, allo scopo di evitare fenomeni d'infiltrazione sul terreno ed interferenze delle stesse con i terreni di fondazione. Andrà inoltre realizzato un fosso di guardia/canaletta lungo il comparto tra la via Flaminia e via Forcolo e possibilmente al piedi del versante lungo la via Flaminia, lato Monte Giove. La rete drenante andrà adeguatamente dimensionata e progettata, per la corretta regolazione degli apporti idrici provenienti dal versante a monte e lo smaltimento attraverso idonei recettori.
 - Nella progettazione e nella costruzione delle condotte fognarie acque bianche e nere dovrà essere comunque garantita l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo.

- Relazione geologica e studio geotecnico che rispettivamente espongano e commentino i metodi ed i risultati delle indagini di caratterizzazione e modellazione geologica e geotecnica del sito, supportati da specifiche indagini geognostiche spinte fino al substrato, con prove in sito ed in laboratorio, rilevando l'eventuale presenza di acque nei terreni, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008. Altresì andranno eseguite in corrispondenza del posizionamento delle opere drenanti specifiche prove di permeabilità in sito. Definizione degli scenari di pericolosità sismica locale mediante specifiche analisi, come prescritto dal D.M. 14/01/2008, attraverso un significativo numero di prove geofisiche (Vs30) e geotecniche, sia in sito che in laboratorio, rivolte alla definizione del comportamento dei terreni sotto sollecitazione dinamica.
- Nel contesto della progettazione esecutiva, verificata l'esatta geometria degli sbancamenti rispetto alle reali condizioni al contorno, andranno effettuate puntuali verifiche di sicurezza sui fronti di sbancamento, secondo le indicazioni contenute al paragrafo 6.8.6 "Fronti di scavo" del D.M. 14/01/2008. Sulla base degli esiti di tali verifiche andrà valutata la necessità di ricorrere all'esecuzione di opere di presidio o strutture di sostegno, prima o durante l'esecuzione degli scavi, a salvaguardia delle eventuali strutture ed infrastrutture esistenti.
- Già in fase di apertura del cantiere si dovrà predisporre un sistema di regimazione e drenaggio delle acque superficiali e profonde, in modo da convogliarle e smaltirle lontano dall'area di interesse, per non provocare l'allagamento degli scavi.
- Le operazioni di scavo andranno eseguite in periodi di scarse precipitazioni, evitando di lasciare i fronti esposti per lunghi periodi agli agenti atmosferici e procedendo quanto prima alla esecuzione delle strutture.
- Il piano d'impasto della struttura e di posa delle opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi ecc. dovrà essere eseguito su un terreno privo del cotico agrario, procedendo alla stesa di materiale appartenente alle classi A1-A3 della classifica CNR-UNI 10006, da porre in opera per strati successivi (max 30 cm), opportunamente costipati.

Nonché le seguenti prescrizioni contenute nella Delibera di Giunta n°138/2013 che sono:

- In considerazione del contesto interessato, tutto il comparto e i relativi fabbricati dovranno essere caratterizzati da un'elevata composizione architettonica e qualità progettuale estesa a tutti i prospetti degli edifici. Eventuali spazi di servizio per le attività che si insedieranno dovranno essere opportunamente schermati con barriere vegetazionali.
 - l'area a parcheggio dovrà essere opportunamente alberata con essenze autoctone ad elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo, con apparato radicale contenuto e profondo e con assenza di fruttificazione ed essudati.
- Per la messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere previsto un piano del verde e si ricorda che al momento della piantumazione le piante dovranno avere un diametro del tronco non inferiore ai 10 cm, ed un'altezza minima di 1,5 mt.. Inoltre si osserva la necessità del rilascio di apposita garanzia di attecchimento per le nuove essenze piantumate e la definizione di apposito piano per la loro gestione.
 - In sede attuativa degli interventi, si ricorda di applicare l'art. 13 del PPAE avente ad oggetto "Recupero e riutilizzo di inerti da attività private diverse dalle demolizioni". Si precisa infine che questo Ente si riserva di formulare ulteriori precisazioni e/o osservazioni sullo strumento attuativo che verrà trasmesso ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L. 47/85."

6. Proposta Progettuale Attuativa

Per l'individuazione delle superfici, si fa riferimento alla Tavola 02 di progetto.

Il Piano Attuativo conferma le norme di P.R.G. riferibili alle singole zone omogenee che lo compongono.

La zona prevalente è la D4 – Zone a carattere commerciale e /o direzionale di nuova formazione.

Gli altri indici di zona, corrispondenti a quelli di P.R.G., sono i seguenti:

IPE = Indice di permeabilità = inferiore a 0,20mq/mq

Hmax = Altezza massima degli edifici = 16,50m;

DC = Distacco dei fabbricati dai confini = 5,00m / 1,80m / distacco da tettoia 3,00m;

DF = Distacco tra gli edifici = 10,00m;

DS = Distanza dalle strade = 5,00m / 30,00m rispetto stradale;

STANDARD TOTALE AREE AD USO PUBBLICO DI P.R.G. VIGENTE

(F1) 5.694,39mq + (P2+P2_pr) 5.994,27mq = 11.688,66mq / 23.126,00mq = 50,54%

STANDARD TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI PROGETTO

(P2+P2_pr) 5.790mq + (P2_f.st) 1.896mq + (F1 e percorsi pedonali) 2.163mq = 9.849mq/19.400mq = 50,77%

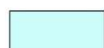
DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEGLI EDIFICI



LIMITE DELL'AREA DI INTERVENTO = 19.400 mq



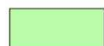
AREA DI SEDIME DEGLI EDIFICI DI PROGETTO = 3.960 mq + 208 mq esistenti = 4.168 mq



P2 PARCHEGGIO PUBBLICO = 2.130 mq



P2_Pr PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PUBBLICO (FUORI STANDARD) = 3.660 mq



F1 VERDE PUBBLICO E PERCORSI PEDONALI = 1.754 mq



P2_fs PARCHEGGI PUBBLICI (FUORI STANDARD) = 1.855,00 mq



P1 STRADE (FUORI STANDARD) = 927,00 mq



P/P4 PERCORSO PEDONALE SU VIA FORCOLO = 409 mq



PARCHEGGI PRIVATI (lotto 1-2-3) = 4.497 mq

7. Progetto

La destinazione **D4** corrisponde alle “Zone a carattere commerciale/direzionale di nuova formazione” (Art.46).

Gli usi consentiti, in base alle categorie funzionali e dotazione di parcheggi, sono le seguenti:

- Funzioni terziarie: U3.1; U3.2; U3.3; U3.4; U3.6;
- Attrezzature ricreative e pubblici esercizi: U2.5; U3.5; MS1.

Il progetto distribuisce la S.U.L. in tre edifici, identificati come “1”, “2” e “3”.

L'edificio “1” si articola in un solo piano fuori terra, ha un'altezza di 6,50m e una veletta di coronamento di altezza 8,50m per la pannellatura perimetrale; la funzione prevista è quella riferibile alle U3.6 – Attività commerciale alimentare, media struttura inferiore (M2).

La Superficie Utile Lorda realizzabile è di 1.710,00mq, di cui la Superficie Utile di Vendita di prodotti alimentari è stimata in 1.100,00mq, mentre la Superficie Accessoria è di 610,00mq.

L'edificio è collocato a più di 30,00 metri dalla Strada Statale SS3 Flaminia e da via Moriconi.

La struttura è prevista con elementi prefabbricati in cls; le finiture esterne ripropongono l'aspetto ricorrente negli edifici a marchio MD, ovvero con una fascia di coronamento in metallo elettrocolorato grigio chiaro e un “marcapiano” blu, con gli infissi in alluminio grigio scuro e i muri perimetrali bianchi.

Sulla copertura saranno collocati i pannelli fotovoltaici, nascosti alla vista dalla fascia di coronamento che supera l'altezza dell'estradosso del solaio di copertura.

L'edificio “2” è costituito da un edificio con al piano terra adibito ad attività ricreative di bar e ristoro e una superficie destinata al vano scala e ascensore per l'accesso e il collegamento ai quattro piani superiori più soppalco.

L'edificio ha un'altezza massima di 16,50m; le funzioni previste sono quelle riferibili alle U2.5, U3.5 e MS1.

La Superficie Utile Lorda totale di questo edificio è prevista di 929,00mq

La struttura potrà essere costituita anche da elementi prefabbricati in cls, le finiture esterne mantengono, per similitudine all'edificio “1” una fascia di coronamento ed una intermedia in elementi in metallo elettrocolorato grigio chiaro. Le pareti esterne saranno con vetrate termoacustiche su infissi in alluminio di colore grigio scuro, in continuità con la tonalità del vetro di tamponamento. Sulla copertura saranno collocati i pannelli fotovoltaici nascosti alla vista dalla fascia di coronamento che supera l'altezza dell'estradosso del solaio di copertura.

Nel lotto 2, inoltre, il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti per una SUL di mq. 311 ed, in conformità alla Legge 380/2001, il loro riposizionamento ad opportuna distanza sia dal fabbricato adibito ad attività terziaria e commerciale, con il quale potrà essere collegato, sia dall'edificio commerciale facente parte del Lotto 1.

A questo proposito, fa parte del progetto la Tavola 08, nella quale sono riportate la tipologia edilizia e la documentazione fotografica.

L'edificio "3" ha una Superficie Utile Lorda di 1.900,00mq, di cui 1.700,00mq di Superficie di Vendita e 200,00mq di Superficie Accessoria; si articola in un solo piano fuori terra; ha un'altezza massima di 8,50m per la parte perimetrale.

Sono da considerare prescrittive la S.U.L. totale del comparto, pari a 4.800,00mq, e il totale della S.U.V. di 2.800,00mq, mentre sono da ritenere non vincolanti, e quindi modificabili, i valori delle superfici di vendita S.U.V. (sia non alimentare che alimentare o misto), delle superfici accessorie S.U.A e delle superfici di attività terziarie od artigianali (diverse da commerciale e, quindi, prive di S.U.V.).

Quindi, nel rispetto della S.U.L. totale, in sede di richiesta di Permesso di Costruire e della relativa autorizzazione commerciale, dovrà essere verificato il rispetto dello standard di parcheggio previsto per le destinazioni da insediare.

TABELLA LOTTI PRIVATI

LOTTE	%	SL- Sup. lotto mq.	Sc - Sup. coperta	SUL Max mq	% Sul	Sv Sup. vendita mq	Vol. max mc.	Parcheggio privato Mq.
1	33,13	6868 : <i>di cui uso pubbl. 1544</i>	1710	1710	35,25	1100 (Mista)	8.000	1498 <i>Fuori fascia di rispetto</i>
2	30,05	1228	350	929	25,57	--	4.200	670
2A+2B			208	311			1.100	
3	36,82	4229	1900	1900	39,18	1700 (Non alim.)	9.000	2329
tot	100	12325	4168	4850	100	2500	22.300	4497

8.1. Verifica degli standard totali aree pubbliche

Con il presente piano attuativo in variante viene migliorata la percentuale di aree pubbliche e/o di uso pubblico del comparto rispetto alla scheda del PRG vigente, che passa dal 51.63% al 55%.

8.2. Verifica degli standard totali delle aree pubbliche e ad uso pubblico

STANDARD TOTALE AREE AD USO PUBBLICO DI P.R.G. VIGENTE

$F1 + P2 + P1 = (F1) 5.694,39mq + 5.994,27mq + 251,51mq = 11.940,17mq / 23.126,00mq = 51,63\%$

STANDARD TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI PROGETTO

$(P2) 2.130mq + (P2_fs) 1.896mq + (F1) 1.754mq + (P1) 886mq + (P1 \text{ marciapiede}) 409mq + (P2Pr) 3.660mq = 10.735mq / 19.400mq = 55\%$

8.3. Verifica degli standard di parcheggio

VERIFICA PARCHEGGI LEGGE TONIOLI (P privati > V/10)

Lotti	Volume max	Parcheggio privato Fuori fascia di rispetto	VERIFICA
1	8.000	1534	$1534 > 8000/10=800$
2-3	13.200	4270	$2999 > 14300/10=1430$
totale	21.200	6744	$4497 > 22300/10=2230$

I singoli interventi edilizi dovranno comunque assicurare il rispetto del parametro parcheggio privato > 1/10 Volume effettivo di progetto, anche utilizzando parcheggi interrati od in copertura, se del caso.

Gli standard di parcheggio sono verificati separatamente:

- in base alle norme di PRG
- ed in base alla normativa regionale per il commercio (L.R. 22/2021 e DGR 674/22) aggiungendo per gli spazi e le attività diversa dalla S.V. lo standard ministeriale (Dm144/68) o locale (norme di PRG).

VERIFICA STANDARD NTA del PRG -Art.8 (P disponibile > P Standard)

Lotto	Destin. Uso	Sv	Sa	Parametro P standard	Superf. P standard	Totale P Standard richiesto	Sup P. Privato	Quota P pubblico % 2130	Totale P disponib.
1	U3.5-MS1 mista	1100		1,5+10%	1815	1815	1498	751 (35,25%)	2249>1815
			610	-	-				
2	Terziarie U3.1-U3.2-U3.3-U3.4	--	929	0,4+0,3	650	868	670 (+Interr)	545 (25,57%)	1215>868
2A+2B	Pubblici esercizi U2.5		311		218				
3	U3.5-MS1	1700		1,5	2550	2550	2329	834 (39,18%)	3163>2550
			200	-	-				
TOT.		2800	2361			5233	4497	2130	6627>5233

VERIFICA STANDARD L.R. n.22/2021 e Reg. DGR n.674/22-Art.35 e tabella 6 (P disponibile > P Standard)

Lotto	Destinazione d'Uso	Sv	Sa	Parametro P standard	Superf. P standard	Totale P Standard	Sup P. Privato	Quota P pubblico % 2130	Totale P disponib.
1	U3.5-MS1 mista	1100		1,0+10%	1210	1454	1498	751 (35,25%)	2249>1815
			610	0,4(**)	244				
2A+2B	Terziarie U3.1-U3.2-U3.3-U3.4	--	929	0,4+0,3 (*)	650	868	670 (+Interr)	545 (25,57%)	1215>868
	Pubblici esercizi U2.5		311		218				
3	U3.5-MS1	1700		1,5+10%	2805	2885	2329	834 (39,18%)	3163>2885
			200	0,4 (**)	80				
TOTALE		2800	2361			5207	4497	2130	6627>5207

(*) Art.14, comma 6 - Regolamento DGR n.674/22- Rimando alle norme di PRGD

(**) Art.14, comma 6- Regolamento DGR n.674/22- Rimando al DM 1444/68

9. Verifica dell'indice di permeabilità

Il progetto rispetta, inoltre, l'indice di permeabilità IPE 0,20 mq/mq previsto per le zone D4.

Come evidenziato nella Tavola 05, le superfici permeabili su lotto, ovvero zone verdi e stalli con betonelle drenanti (permeabilità 50% certificata dalla scheda tecnica del produttore), superano le quantità minime richieste dalle norme, ovvero:

Superficie comparto = 19.400,00 mq

IPE 20% => 19.400,00mq * 0,20 = 3.880,00mq (superficie permeabile richiesta)

Superficie permeabile di progetto = 4.086,13mq > 3.880,00mq richiesti

10. Invarianza idraulica

L'invarianza idraulica e la compatibilità idraulica, in riferimento alla L.R. n.22 del 23/11/2011, è verificata nello studio elaborato dal Geologo Romagna, la cui relazione è parte integrante del progetto (Documento 03).

11. Opere di Urbanizzazione Primaria: verde pubblico

Il verde pubblico, da cedere al Comune, recependo le indicazioni formulate dall'Ufficio Mobilità per quanto riguarda i parcheggi in aderenza, verrà realizzato con il seguente obiettivo, ovvero quello di qualificare l'intervento per migliorare il contesto che si andrà a realizzare e che sarà costituito da corpi di fabbrica di "importanti dimensioni".

Il limitato spazio, a disposizione delle aree verdi nel contesto del progetto urbanistico, ha determinato la scelta di collocare in modo baricentrico uno spazio pensato per formare un vero e proprio giardino "fiorito".

Lo spazio è organizzato in tre zone specializzate: nella prima zona è possibile sedersi e conversare, completamente pavimentata e protetta da un filare di alberi di medie dimensioni, che funge da schermo solare naturale. L'aiuola al centro della piazzetta sarà dotata di una predisposizione di un impianto idrico, per l'eventuale messa in opera di una fontana.

La seconda zona è costituita da aiuole fiorite con un'"onda" di arbusti tappezzanti che caratterizzano il percorso pedonale, atto anche ad agevolare la manutenzione del verde.

Un'ultima area, infine, è costituita da una piazzetta, il cui uso pubblico potrà favorire l'attività all'aperto di un bar/ristorante collocato al piano terra dell'edificio centrale, nel quale potrà essere svolta l'attività terziaria a carattere pubblico e privato.

La piazza/giardino è dotata di un percorso pedonale semiperimetrale, che sarà schermato da un pergolato, atto a recepire, in virtù del disegno "affastellato" delle aste superiori, un soleggiamento eterogeneo, che si dirada e si infittisce a seconda dell'inclinazione dell'irraggiamento solare.

Il tutto è stato progettato basandosi su una geometria rigorosa, dove la simmetria ritorna a sottolineare un perfetto, ugualitario, rapporto formale con i tre edifici che gli fanno da corona.

La varietà tipologica e distributiva delle piante e dei materiali è meglio evidenziata nel corrispondente elaborato grafico inerente la realizzazione del verde nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione.

In sintesi, i materiali e le essenze arboree progettati sono le seguenti:

- Il filare di alberi ombreggianti i posti auto sul parcheggio pubblico, così come tutti quelli inerenti la viabilità e i parcheggi, sarà costituito da Frassino Excelsior e quelli ombreggianti la passeggiata interna al verde sarà costituito da Cercis Siliquastrum;
- Sarà inoltre messa a dimora un siepe alta di alloro ai lati dei salotti;
- Arbusti tappezzanti (Persicaria amplexicaulis Fat Domino, Euphorbia Glacier Blue, Cerastium tomentosum, Imperata cilindrica Red Baron, Pennisetum setaceum Red Riding Hood Echinacea purpurea in varietà, Sedum in varietà, Coreopsis in varietà, Agapanthus in varietà, Gaura in varietà, Salvia nemorosa, Digitalis purpurea, Salvia microphylla e Lupinus polyphyllum) e sempreverdi (Viburno, Photinia, Corbezzolo, Myrtus, Calicanto e Buddlejia) a formare l'onda verde;
- Sarà formato tappeto erboso con relativa ala gocciolante di irrigazione;
- La pavimentazione del percorso pedonale coperto dal pergolato e delle aree di sosta pedonali sarà realizzata con materiale atto a simulare una pavimentazione in selce grigia naturale a due toni di colore;
- La pavimentazione della passeggiata pedonale scoperta sarà realizzata con un massetto di graniglia gettata in opera tipo "Sasso del Metauro".

Le panchine dei salotti e le copertine dei muretti sono previste in pietra di Trani di colore bianco calce.

Infine, si prevede la piantumazione della scarpata di proprietà comunale a lato della via Flaminia e via Moriconi, di cui verrà convenzionata la manutenzione.

12. Sottoservizi e allacci alle utenze

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:

In particolare, è prevista la realizzazione di:

- a) nuove sedi stradali, carrabili, pedonali, ciclabili, parcheggi pubblici;
- b) aree a verde pubblico;

- c) rete fognante di raccolta acque meteoriche e relativo smaltimento;
- d) Cabina di trasformazione e canalizzazioni rete elettrica;
- e) impianto di pubblica illuminazione.

Non sono, invece, previste opere di urbanizzazioni riguardanti:

- alimentazione gas metano
- alimentazione idrica
- smaltimento scarichi acque nere
- collegamenti telefonici

In quanto gli edifici previsti nel piano potranno allacciarsi direttamente alle corrispondenti reti già presenti, adeguatamente dimensionate in via Forcolo, senza necessitare di ulteriori tratti di reti pubbliche all'interno od all'esterno del comparto.

Le caratteristiche delle suddette opere di urbanizzazione primaria sono dettagliatamente descritte nella specifica relazione illustrativa.

13. Relazione di conformità alla L. 9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89

Nella fase esecutiva saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari al fine di 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 tre posti auto di larghezza pari a 3,25, da riservare ai veicoli al servizio di persone disabili.

Per l'accessibilità degli spazi esterni, si prevede:

PERCORSI PEDONALI

I percorsi pedonali pubblici e/o di uso pubblico avranno una larghezza di cm 130, e per consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m di sviluppo lineare. Gli spazi di manovra dovranno comunque essere conformi alle dimensioni indicate al punto 8.0.2. - Spazi di manovra, del D.M. 236/89.

Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo dovrà avvenire in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 m su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, dovrà risultare in piano e privo di qualsiasi interruzione.

In presenza del ciglio, questo dovrà essere sopraelevato di 10 cm dal calpestio, essere differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non essere a spigoli vivi ed essere interrotto almeno ogni 10 m da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

La pendenza longitudinale non dovrà superare l'8%; la pendenza trasversale massima ammissibile sarà dell'1%.

In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2,5 cm.

PAVIMENTAZIONI

Le pavimentazioni dei percorsi esterni (pubblici, di uso pubblico e condominiali) saranno antisdrucchiolevoli.

Per pavimentazione antisdrucchiolevole si intende una pavimentazione realizzata con materiali il cui coefficiente di attrito, misurato secondo il metodo della British Ceramic Research Association Ltd. (B.C.R.A.) Rep. CEC. 6/81, sia superiore ai seguenti valori:

0,40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta;

0,40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata.

Gli strati di supporto della pavimentazione devono essere idonei a sopportare nel tempo la pavimentazione ed i sovraccarichi previsti nonché ad assicurare il bloccaggio duraturo degli elementi costituenti la pavimentazione stessa.

Gli elementi costituenti una pavimentazione dovranno presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm 2.

I grigliati inseriti nella pavimentazione avranno maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro; i grigliati ad elementi paralleli devono comunque essere posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

PARCHEGGI

Nelle aree di parcheggio sono previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali in adiacenza all'accesso del verde pubblico.

14. 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:

SUAP

U.O.C. Viabilità e traffico

U.O.C. Infrastrutture e Verde Pubblico

Aset servizio pubblica fognatura

A.E.S. servizio gas

Aset servizio acquedotto

- Uffici Esterni all'Amministrazione:

Regione Marche – art. 89 del DPR 380/2001

Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche

ENEL

TELECOM

15. Rilevanza dei valori paesistici ambientali P.P.A.R.

Per quanto riguarda la collocazione dell'area di intervento, inserita nella zona classificata "in rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali presenti nel territorio comunale", e più precisamente al comma:

a) Aree B: Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano)

Si rileva che l'area naturale è stata notevolmente alterata dall'espansione delle aree urbanizzate e, in particolare, dalla presenza delle opere compensative eseguite dalla società Autostrade, quali le due rotatorie di raccordo con la statale Flaminia e la nuova strada di collegamento con la zona industriale e con il quartiere Fenile (Via Valeria Moriconi).

A questo proposito, si esprimono alcune considerazioni relative alla valutazione della situazione paesaggistica.

Nell'area di intervento e nel suo intorno, per un raggio di oltre 500, non vi è presenza di beni culturali e visibili.

Gli elementi di valore paesaggistico, quali l'aspetto rurale naturalistico, sono stati completamente alterati dalla realizzazione su un grosso rilevato della nuova strada di collegamento tra le zone più periferiche di Fano, ovvero via Valeria Moriconi. Questa realizzazione ha determinato un vero e proprio "infossamento" dell'area oggetto del Piano Attuativo, che già si trovava a quota di 2,50m al di sotto della quota della Statale SS3 della Flaminia.

Inoltre, sul lato Nord-Est, dove è presente via Forcolo, anch'essa si sviluppa a quota più alta. E' evidente come questo perimetro, ricco di alberature presenti su via Forcolo e quelle future di progetto sulla Statate SS3, contribuisca notevolmente a mitigare le visuali del paesaggio all'intorno.

Proprio la scelta di lasciare la quota di imposta degli edifici più bassa rispetto ai tre orizzonti di riferimento laterali e l'abbondante alberatura, che fa parte della sistemazione del verde di progetto, contribuiranno a mitigare e a "compensare" l'impatto ambientale dovuto alle trasformazioni proposte dal nuovo insediamento.

I lotti edificabili di completamento residenziale, previsti dal PRG sul lato Flaminia e via Fragheto, sono stati negli anni edificati e questi nuovi edifici hanno contribuito ad accentuare l'idea di un centro abitato del quale farà parte anche la presente realizzazione.

A conferma di quanto già espresso, gli elementi di maggiore impatto paesaggistico, presenti nel perimetro dell'area di progetto e resi evidenti dalle riprese fotografiche allegate, sono quelli rappresentati dalla mobilità veicolare.

Il progetto prevede la ristrutturazione della casa colonica esistente e relativi accessori, a destinazione ricettiva e direzionale. Inoltre, pur proponendo una realizzazione di volumetrie commerciali particolarmente consistenti, si è posto l'obiettivo di differenziare, nel senso di una maggiore qualità estetica, l'edificio dedicato ad attività terziarie e ricettive private e pubbliche. Detto edificio è collocato in modo baricentrico a tutto il contesto, al margine di un'ampia area di verde pubblico particolarmente curato, che, arredato a salotto e giardino e servito da attività private come bar, ristorante, ..., costituirà un vero e proprio nuovo punto di aggregazione, non solo per



le attività commerciali e direzionali presenti, ma anche attraente per gli abitanti di tutta la zona circostante della via Flaminia, fino alla frazione di Rosciano.



16. Viste tridimensionali













