COMUNE di FANO
Provincia di Pesaro-Urbino

**AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE
"METAURO" IN VIA L. EINUADI 30**

**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO "ST5_P28 -Bellocchi 3"
IN VARIANTE NON ESSENZIALE AL PRG.**

Ditte: - **AUCHAN S.p.A.**
- **GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A.**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Febbraio 2015
agg. Novembre 2015

**Studio Associato di Ingegneria
Dott. ING. Fabio Tombari & Stefano Ansuini
Via del Teatro 8 -61032 Fano (Pu)**

**AMPLIAMENTO DEL CENTRO COMMERCIALE METAURO
IN VIA EINUADI 30**

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE NON ESSENZIALE AL PRG.

Ditta Committente : - **AUCHAN S.p.A.**
- **GALLERIE COMMERCIALI ITALIA S.p.A.**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

GENERALITA'

Nella zona tecnico distributiva per attività collaterali alla Zona industriale di Bellocchi, in via Einaudi 30, è stato realizzato nel 1993 il centro commerciale "Metauro" dalla ditta CEFIN7 Srl. del gruppo Migliarini di Ancona; centro ora di proprietà delle ditte Auchan S.p.A. e Gallerie Commerciali Italia S.p.A., entrambe con sede in Rozzano (Mi) strada 8, palazzo N.

Il centro è stato realizzato in attuazione del Comparto n. 2 del Piano Particolareggiato della zona tecnico distributiva per attività collaterali alla zona industriale di Bellocchi, come previsto dal P.R.G. allora vigente.

L'adiacente comparto n.3 dello stesso P.P., pur oggetto di una richiesta di approvazione di Piano attuativo da parte della ditta "Il Mercatone di Fano" nell'anno 1989, non ha mai avuto sviluppo; ad eccezione della recente realizzazione di un distributore di benzina lungo via Einaudi in base alla Legge Bersani.

Il vigente PRG di Fano, in recepimento di una osservazione della ditta Auchan S.P.A. al P.R.G. adottato, ha individuato nel comparto unitario "ST5_P28 - Comparto commerciale Bellocchi 3" il sostanziale accorpamento dei comparti n.2 e 3 previsti dal precedente PRG.

Il P.T.C. provinciale individua nel centro commerciale e nell'area in oggetto l'unica Grande Struttura di vendita del comune di Fano.

E' ora intendimento delle ditte committenti dare attuazione al comparto ST5_P28 del PRG secondo le finalità a motivazione della osservazione sopra richiamata: principalmente il potenziamento della galleria dei negozi, ormai inadeguata per dimensioni ed offerta commerciale alle attuali esigenze dei consumatori; anche in considerazione del confronto con le gallerie commerciali presenti nei centri similari siti nei comuni limitrofi di Pesaro e Senigallia.

La parte non ancora edificata del comparto, in cui si sviluppa l'ampliamento del centro commerciale e degli spazi privati e pubblici ad esso collegati si presenta attualmente a campo non coltivato.

L'area è quasi completamente priva di alberature, ad eccezione di due querce posizionate nello spartitraffico tra il parcheggio Sud dell'attuale centro e la strada pubblica che lo delimita lato Fossombrone, di un filare di giovani olmi in prossimità del sottopasso al termine della stessa strada, e di una siepe di rovi che si è sviluppata negli ultimi anni a ridosso della recinzione con la superstrada causa l' assenza di manutenzione della parte bassa della scarpata da parte dell'Anas .

CARATTERI GENERALI

Il presente piano attuativo ricalca quasi fedelmente l'impostazione della suddivisione non vincolante delle aree prevista dal PRG, come di seguito riassunto.

- Ampliamento del centro commerciale "Metauro" , in particolare della sua galleria di negozi di varia superficie, con nuova costruzione in continuità all'esistente sul fronte Sud-Ovest estesa sino al retro del distributore esistente all'interno del comparto in parola, dal quale ci si tiene a distanza ben superiore ai minimi di legge indicati dalla normativa antincendio (m. 9,00 dalle attrezzature).
- Spostamento della strada locale pubblica di collegamento tra via Einaudi, dall'incrocio con via Meda, e a via VII strada, per il tratto ricadente nel comparto, mantenendone attraverso il sottopasso della Superstrada la sua funzione di collegamento del traffico locale .
- Affiancamento alla stessa, per il tratto più a Sud, di una pista ciclabile di collegamento tra via Einaudi e la zona agricola ad Ovest della superstrada, attraverso il sottopasso ciclo-pedonale già esistente.
- Spostamento di gran parte del parcheggio pubblico realizzato nel 1993 in attuazione dell'allora comparto 2 della ZTD nella parte Sud dell'attuale comparto, accorponosi ai nuovi parcheggi richiesti dalla nuova edificazione sino a formare un'unica grande area a parcheggio , pubblico e/o di uso pubblico, alternativo a quello presente sul fronte opposto del comparto , a cavallo con l'ex comparto 1 della ZTD-
- Realizzazione di una nuova rotatoria su via Einaudi , allo spigolo Sud del comparto quale unico accesso pubblico al parcheggio Sud del centro commerciale ed anche accesso alla strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada.
- Ubicazione della nuova Zona F5 , già prevista all'estremità Sud-ovest del comparto a ridosso della sotto centrale Enel, in zona con vincolo V6-fascia di rispetto di centrali elettriche ed elettrodotti, nella fascia dei primi 20 m. dalla Superstrada, zona con vincolo V1- fascia di rispetto stradale e sua trasformazione in zona F1 "verde Pubblico" sistemata a verde naturale , quale barriera filtro tra l'arteria veicolare ed il centro commerciale.

Individuazione delle aree a destinate a parcheggio pubblico, a parcheggio privato di uso pubblico e/o privata, dei lotti privati destinato alla costruzione dell'ampliamento.

La realizzazione di quanto sopra implica permuta per alcune aree oggi comunali, in quanto cedute nel 1993 come standard attuativo del comparto 2 ZTD, e nuove cessioni delle aree oggi private che assumono con il presente piano destinazione pubblica (strade, parcheggi, attrezzature collettive, verde).

Le aree oggetto di permuta sono individuate nell'elaborato Tav. 8.

e, salvo diversa definizione in sede di frazionamento, risultano pari a :

- aree comunali da retrocedere alle ditte lottizzantimq 5.962
- aree delle ditte lottizzanti da cedere al comune mq. 21.283:

Una corretta definizione del presente piano attuativo implica anche la presa d'atto di alcune rettifiche del comparto in variante non essenziale al PRG, , come di seguito meglio specificato e consistente in:

- modesta rettifica della perimetrazione del comparto sul lato Sud-Ovest in quanto il comparto ST5_P28 individuato dal vigente PRG non comprende la stradina sterrata esistente a lato della centrale Enel ,che risultava invece inclusa nel comparto 3 della ZTD e che è di proprietà della ditta lottizzante;
- presa d'atto della situazione preesistente sullo spigolo Est del comparto dove è presente dal 1993 il parcheggio pubblico ceduto al comune come standard del comparto 2 della ZTD che è invece classificato dal presente PRG zona F5 - attrezzature collettive.
- presa d'atto della divisione , come da convenzione ed atti conseguenti della linea di divisione tra il lotto privato Auchan e l'area comunale ceduta nel 1993 in attuazione del comparto 2 ZTD sul lato Nord-Est dello stesso, non rispettato dalle divisioni del vigente PRG

L'area di intervento è certamente idonea dal punto di vista geologico -geotecnico all'attuazione del comparto in quanto con caratteristiche ben note identiche a quelle di tutta la zona tecnico distributiva e produttiva lungo via Einaudi, già completamente edificata.

In particolare l'area dell' ex comparto 3 della ZTD ,già oggetto di indagine geologica - geotecnica redatta dallo studio Geocon di Fano nel 1989 inclusa nella richiesta di Piano attuativo dell'ex comparto n.3 presentata in tale anno dalla ditta "Il Mercatone di Fano", è stata nuovamente indagata alla luce della attuali problematiche e nuove normative intervenute, dallo stesso studio Geocon .

Il presente piano attuativo è soggetto alla procedura di screening di VIA.

DATI CATASTALI

Il comparto ST5_P28 come modificato con il presente piano attuativo comprende aree così definite al C.T.

Ditta	Foglio	Mappale	Superficie	Note
Auchan S.p.A.	88	308	30.498	Partita 1 -C.Fabbricati
Auchan S.p.A.	102	882	2.776	Partita 1 -C.Fabbricati
Auchan S.p.A.	102	892	14.026	
			<i>47.300</i>	
Gallerie Commerciali Italia S.p.A.	102	893	2.776	
Gallerie Commerciali Italia S.p.A.	102	881	13.774	
			<i>16.550</i>	
Comune di Fano	88	114	76	
Comune di Fano	88	301	7.362	
Comune di Fano	88	302	1.057	
Comune di Fano	88	304	9.238	
Comune di Fano	88	307 p.	578	parte
Comune di Fano	102	s.n.	758	Strada- parte
			<i>19.069</i>	
Totale Superficie comparto			82.919	

Il comparto in oggetto si trova a cavallo di due fogli di mappa catastali : il fg.88 ed fg. 102; tra i due fogli anche catastalmente non vi è perfetta congruenza in quanto non combaciano sul lato comune costituito dal lato Nord della strada pubblica di collegamento tra via Einaudi e via VII strada.

Anche la sovrapposizione con lo stato reale e con i frazionamenti e le relative confinazioni ricostruite in base ad essi, presenta evidenti scollamenti e difformità, in particolare per la parte Sud inedificata del comparto, in cui la misura reale della profondità del comparto, misurata tra via Einaudi e la proprietà ANAS della superstrada è sensibilmente inferiore a quella rilevabile dalla mappa catastale.

In sede di frazionamento delle aree pubbliche da permutare e /o retrocedere vi potranno essere leggere differenze numeriche tra la superficie reale e quella catastale.

- Lotto privato Distributore carburanti mq. ...2.776.
- totale .Comparto..... mq... 83.113

E' inoltre presente , fuori comparto ma realizzato nel 1993 a servizio del centro commerciale in base alla convenzione stipulata,:

- Parcheggio pubblico in banchina di via Einaudi mq. 1.281

Complessivamente le aree omogenee a standard risultano:

- Zone F Verde Atrezzato : mq. 4.583 (= scheda di PRG.in variante)
- Zone F5 di interesse collettivo : mq. 7.595 (= scheda di PRG.in variante)
- Nuove Aree P1 Parcheggi pubblici (P2_pr) :
mq. 2.261+13.753 = mq. 16.014 (= scheda di PRG.in variante)
- Aree P1 Parcheggi pubblici esistenti (P.2_es):
mq. 4.027 = mq. 4.027 (= scheda di PRG.in variante)
- Strade : mq. 3.128 (= scheda di PRG.in variante)
- PP. Parcheggi Privati : mq. 2.069+9.003+3.602+3.213 = mq. 17.887

Il P.A. prevede , all'interno dei fili fissi di massimo ingombro indicati dal piano stesso nella tav. 5, e nei limiti di altezza max H = 10,50 m. fissato dal presente p. attuativo (inferiore al valore previsto dalle NTA del PRG) confermate, la possibilità di realizzare la costruzione entro i seguenti valori massimi della SUL e del Volume.

Sul -Superficie utile lorda :

- zona D3 - centro comm.le esistente : Sul	mq. 21.859
- zona D4 - ampliamento del centro : Sul	<u>mq. 9.700</u>
totale Sul	mq. 31.559

V - Volume :

- zona D3 - centro comm.le esistente : V	mc. 94.700
- zona D4 - ampliamento del centro : V	<u>mc. 65.000</u>
totale V	mc. 159.700

Il P.A. prevede un massimo **incremento** della **SV**, pari a :

- nuova Sv non alimentare	mq. 5.440
- nuova Sv alimentare o mista	<u>mq. 500</u>
totale Sv ampliamento	mq. 5.940 (*)

rispetto alla Sv autorizzata sull'esistente , pari a Sv attuale = mq. 8.892

E' prevista la realizzazione, inoltre, di **mq. 1098 (*) di Sa** per attività autonome diverse dal Commerciale (ristorazione, artigianato, terziario, ricreative e pubblici esercizi, depositi all'ingrosso, esposizioni ed altre consentite dalle NTA del PRG e del presente Piano attuativo), nonché di **mq. 393 (*) di Sm** per magazzini, depositi ed aree espositive all'interno delle nuove unità commerciali

I valori della **Sv (*)**, **Sa (*)** e **Sm (*)** sono in relazione tra loro modificabili purché resti verificato il rispetto globale dei parametri di parcheggio , a servizio dell'ampliamento del centro commerciale previsti dalle NTA (art.8) e dal Reg. regionale D.G n 120 del 02.03.2015, riportato in tav. 5 Bis.

VERIFICHE DEGLI STANDARD URBANISTICI

1) D.M. 1444/68 art. 5/2 (estesa all'intero comparto)

Totale Area Parcheggi pubblici P1=mq. 16.014+4.027 = mq. 20.041

Totale area Standard (F1+ F5+P1)= 4.583+7.595+12.178+20.041 = mq. 32.219

Totale Standard pubblico richiesto :

Sul amm. x 80/100 = mq. 31.559*0.80= mq. 25.247 < Mq 32.219

Totale Area parcheggio pubblico richiesto :

Sul amm. x 40/100 = mq. . 31.559*0.40= mq. 12.624 < Mq 20.041

2a) NTA del PRG -Art. 8- U3.8- 1° comma (estesa all'intero comparto)

Totale Area Parcheggi pubblici $P1 = \text{mq. } 16.014 + 4.027 = \text{mq. } 20.041$

Totale Area Parcheggi privati a raso $PP = \text{mq. } 17.887$

Totale Area parcheggio pubblico richiesto :

Sul amm. $\times 0.40 = \text{mq. } 31.559 \times 0.40 = \text{mq. } 12.624 < \text{Mq } 20.041$

Totale Area parcheggio Privato richiesto :

Sul amm. $\times 0.30 = \text{mq. } 31.559 \times 0.30 = \text{mq. } 9.468 < \text{Mq } 17.887$

2b) NTA del PRG -Art. 8- U3.7 -2° comma

(relativa al solo ampliamento individuato come G1 dal PRG)

Incremento Parcheggi pubblici : $\text{mq. } 8.652$

Incremento Parcheggi privati a raso $\text{mq. } 5.875$

Incremento totale Parcheggi $\text{mq. } 14.527$

Totale Incremento parcheggio richiesto :

$\text{mq. } 5440 \times 2,00 \text{ mq/mq.} + \text{mq. } 500 \times 2,50 = 12.130 \text{ mq. } < \text{mq. } 14.533$

3) Legge n. 122 del 24.03.1989 (estesa all'intero comparto)

Totale Area Parcheggi privati a raso $PP = \text{mq. } 17.887$

Volume del centro commerciale esistente : $\text{mc. } 89.384,00$

(Iniziale $\text{mc. } 86.637 + \text{ampl riserve mc. } 2747$)

Volume dell'ampliamento $\text{mc. } 65.000,00$

Volume possibili ampliamenti riserve dell'esistente $\text{mc. } 10.616,00$

Volume totale Ammissibile $\text{mc. } 165.000,00$

Verifica $PP = 17.887 \geq V/10 = \text{mq } 16.500.$

4) NTA del PRG -Artt. 44-46 (estesa all'intero comparto)

Aree permeabile :

- Zone F1+F5 sistemate a verde : $\text{mq. } 4531 + 2027 = \text{mq. } 6.558$

- Aiuole nei parcheggi : $= \text{mq. } 5.471$

- Stalli parcheggi grigliati $n. 489 \times 5 \times 205 = \text{mq. } 6.112$

totale sup. permeabili Sp. $= \text{mq. } 18.141$

$IPE = Sp/St = 18.141/83.113 = 0,218 > 0.20$

5) Regolamento Reg.le D.G.R. n.120/15 -Art. 29, comma 3

(estesa all'intero comparto -)

St = Superficie comparto asservito al centro commerciale : mq. 83.113

RC rapporto di copertura max prescritto = 0,33

Max Sc realizzabile = $83113 \times 0,33 = 27.427$ mq.

Sc max superficie coperta prevista : mq. $17.867+9.230 =$ mq. $27.103 \leq 27.427$

da verificare in sede di Autorizzazione Commerciale .

6) L.R. n. 27/2009 e ss.mm.ii e Regolamento DGR n.120/15 - Art.26

La verifica è estesa all'intero comparto, considerando le Sv esistenti già autorizzate e quelle di progetto, i parcheggi richiesti dalla Sv esistente al momento della loro autorizzazione e quelli richiesti dalle Sv , Sa ed Sm di progetto in base alla attuale normativa ,considerando la struttura nel suo insieme come GS1 con Sv tot ≤ 25.000 mq.

Parcheggi richiesti

- dal Centro commerciale esistente (Sv. 8.892) in base alla L.R. 17/94:

mq. $8.892 \times 2,50 = 22.230$ mq.

- da nuove attività commerciali (tab.7 e 9):

mq. $5.940 \times 2,50 = 14.850$ mq.

- Incremento per attività settore alimentare o misto (comma 2)

mq. $500 \times (2,50 \times 0,15) = 188$ mq.

- attività diverse dal commerciale

(Art.6-c.6 con rimando alle norme di PRG): mq. $1098 \times (0,4+0,3) = 769$ mq.

- superfici a magazzino, deposito e mostre interni alle attività commerciali

(Art.6-comma 6 con rimando al DM 1444/68): mq. $393 \times 0,40 = 157$ mq.

Totale parcheggi richiesti nel comparto :

mq. $22.230+(14.850+188+630+160)= 22.230+15.828=$ **mq. 38.194**

Parcheggi pubblici esistenti e/o di progetto :

- interni al comparto mq. 20.041

- esterni al comparto in banchina v.Einaudi mq. 1.281

mq. 21.322

Parcheggi privati esistenti e/od i progetto : mq. 17.887

Totale Parcheggi disponibili in progetto **mq. 39.209 $\geq$ mq. 38.194**

SUPERFICI COMMERCIALI DI VENDITA "SV"

Nel centro Commerciale Metauro sono presenti , tutti del settore non alimentare e con accesso dalla galleria interna negozi di varia superficie di proprietà Galleria Commerciali Italia S.p.A., ed anche l'ipermercato della Auchan S.p.A., settore misto alimentare e non alimentare; sono presenti anche attività artigianali di servizio, in particolare del settore ristorazione, ed attività terziarie , uffici e banche.

Il vigente PRG di Fano, concorde con il P.T.C. provinciale individua proprio nel centro commerciale Metauro e nell'area in oggetto l'unica Grande Struttura di Vendita del comune di Fano, che sarà pertanto soggetta ad autorizzazione Regionale in base alle Leggi Regionali sul Commercio vigenti al momento del rilascio del T.U.-

La Legge Regionale n. 27/2009 è da pochissimo diventata operativa, in quanto in data 02/03/2015, con D.G.R. n. 120/15, è stato approvato il Regolamento di attuazione della stessa L.R. 27/2009 e ss.mm.ii..

Il principio fondamentale per un intervento di ampliamento di una Grande struttura di vendita, quale quello oggetto del presente piano attuativo, era ed è immutato: deve essere soddisfatta per l'intero comparto commerciale la disponibilità dei parcheggi richiesti per le superfici esistenti dalla normativa al momento della loro autorizzazione sommata a quella richiesta per le superfici in ampliamento dalla normativa oggi vigente (art.37 , comma / del Reg. Reg. DGR n.120del 02/03/2015).

Le verifiche che pertanto sono condotte nel presente piano relative agli standard legati alle Sv, sono effettuate unicamente in rapporto all'ampliamento.

La Sv. autorizzata con D.G.R. n. 845 del 23.03.1992 e con la successiva autorizzazione Comunale all'ampliamento della Sv dell'ipermercato in data 15.09.1999, .in base ai criteri e parametri urbanistici e amministrativi allora vigenti ed alla disponibilità di parcheggi dimostrata al momento del rilascio delle autorizzazioni è pari a Sv mq. 8.892,00:

L'ampliamento, fatto salvo quanto precisato poco sopra, prevede la prosecuzione verso Sud-Ovest dell'attuale galleria con la realizzazione di nuove unità commerciali , negozi di varia superficie ed attività di ristorazione , al momento, per complessive superfici :

- settore non alimentare :	Sv mq. 5.440
- settore alimentare o misto :	Sv mq. 500
- Altre attività non commerciali	Sa mq. 1098
- Sup. magazzini ecc in attività commerciali	Sm mq. 393

I valori delle Superfici di vendita "Sv", sia non alimentare che alimentare o misto, della Superfici Utili Lorde "Sa" di attività terziarie od artigianali (diverse da commerciale e quindi prive di Sv), ed infine della Superficie "Sm" di magazzini, depositi e mostre all'interno delle attività commerciali, indicati nel presente Piano Attuativo come ampliamento del Centro commerciale esistente, sono da ritenersi non vincolanti e quindi modificabili in sede di richiesta di PdC. e della relativa Autorizzazione Commerciale regionale, purché resti verificato il rispetto globale dei parametri di parcheggio pubblici e privati a servizio dell'ampliamento del centro commerciale , come previsto dal reg. regionale D.G n 120 del 02.03.2015, riportato in tav. 5.Bis ed al punto 6) del precedente paragrafo,

Le superfici di parcheggio considerate , come da normativa vigente del nuovo regolamento, sono quelle di stretta pertinenza del centro commerciale; esse comprendono parcheggi pubblici e privati, questi ultimi sia di uso pubblico a disposizione dei clienti che privato, a disposizione esclusiva dei titolari e dipendenti ed aree di carico-scarico merci, incluse quelle dei parcheggi pubblici in banchina di via Einaudi, realizzati nel 1993, come da convenzione .

La viabilità interna ai nuovi parcheggi pubblici e di uso pubblico, quella di raccordo ai parcheggi esistenti , gli accessi ai parcheggi dalla viabilità principale rispondono appieno alle prescrizioni ed indicazioni della normativa regionale sul commercio più volte richiamata.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si applicano le norme contenute nelle N.T.A del P.R.G. vigente, negli articoli relativi

a) alle zonizzazioni previste :

- D3-Zone a carattere commerciali-direzionali esistenti - Art. 44

- D4-Zone a carattere commerciali-direzionali di nuova formazione -Art.46

Uf	= 0,60 mq/mq	utilizzazione fondiaria
IPE	= 0,20 mq/mq	indice di permeabilità
H max	= 10,50 m.	Altezza massima degli edifici (in riduzione rispetto alle previsioni di PRG)
DC	= 5,00 ml.	Distacco dai confini
DF	= 10,00 m.	Distacco tra gli edifici
DS	= 8,00 m.	Distanza dalle strade

b) agli usi consentiti in base alle categorie funzionali e dotazione di parcheggi,

Art.8

**- Funzioni terziarie :U3.1, U3.2, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7, U3.8, U3.9 -
Attrezzature ricreative e pubblici esercizi - U2.5**

le cui norme relative si intendono espressamente richiamate

c) ai vincoli speciali

-V1- Fasce di rispetto stradale - Art. 78

le cui norme dei commi 1, 2,3 sono espressamente integralmente richiamate, mentre il comma 4 è così specificato, in accordo con il parere ANAS sul P.R.G. Vigente , prot. CAN-0014271-P del 20/05/2007.

"a. nella fascia di m. 20,00 dal confine stradale di rispetto da strade ANAS non può essere realizzata qualsiasi opera a servizio della zona edificata (strade di servizio, parcheggi ecc.)

- V5- Zone di rispetto dei pozzi comunali - Art. 28

le cui norme relative si intendono espressamente richiamate.

VERDE PUBBLICO E PRIVATO - ESISTENTE E DI PROGETTO

Nell'area oggetto dell'ampliamento del centro commerciale , per l'attuazione del comparto ST5_P28, è presente modesta vegetazione arborea, parte spontanea, parte frutto dell'urbanizzazione del 1993, anno di realizzazione del centro commerciale.

La vegetazione spontanea consiste in :

- n. 2 querce posizionate nell'aiuola spartitraffico tra il parcheggio Sud esistente e la strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada.

Esse non sono "centenarie" ai sensi della L.R. 6/2005 in quanto il loro diametro, misurato a cm. 130 dal suolo è inferiore a cm. 60 (crf. rispettivamente di cm. 178 e 183), . valore di tabella allegata alla L.R.6/2005-

- una filare di 13 olmi sul lato Sud della strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada, in prossimità del sottopasso alla superstrada;

Frutto dell'urbanizzazione del 1993 sono invece :

- n. 45 ippocastani posti ad ombreggiatura degli stalli del parcheggio pubblico Sud; nella parte del parcheggio verso via Einaudi, utilizzata abusivamente da mezzi pesanti, la regolarità del loro interasse é vistosamente stravolta dai danneggiamenti ricevuti;

- una siepe di oleandri posizionata nell'aiuola spartitraffico tra il parcheggio Sud esistente e la strada di collegamento tra via Einaudi e via VII strada, nel tratto tra le querce ed il sottopasso.

Altra alberatura (olmi ed altre essenze) ed una siepe di rovi è presente all'esterno del comparto, oltre la rete di confine con la proprietà ANAS, lungo la scarpata della superstrada.

- L'intervento progettuale di attuazione del comparto prevede la rimozione delle due querce e del filare di olmi.

Le due querce presenti nel comparto non potranno infatti essere salvate in quanto sono posizionate proprio al centro della prevista costruzione in ampliamento, non modificabile a causa dei vincoli (rispetto stradale e rispetto pozzo) presenti nelle altre zone; non vi sono pertanto soluzioni tecniche alternative al loro abbattimento, e se ne chiede l'abbattimento ai sensi della L.R. n. 7 del 1985, art. 3.

Il filare di olmi, peraltro di modesto interesse naturalistico e ambientale, è invece interessato dalla modifica del percorso della strada su cui si affacciano e parimenti non può essere mantenuto,

Anche il parcheggio pubblico Sud, incluse le essenze arboree presenti, verrà in gran parte occupato dalle nuove costruzioni, e per la restante parte stravolto nella sua organizzazione di viabilità e stalli, per cui dovranno essere rimossi n. 45 Ippocastani.

Infine l'esecuzione della rotatoria su via Einaudi comporterà l'abbattimento di ulteriori n.6 ippocastani in banchina.

L'intervento progettuale si uniformerà per semplicità e tipologia a quanto già presente nel comparto in parola, gli interventi si possono così individuare:

- Ombreggiatura degli stalli: sarà mantenuto il passo di 1 albero ogni 3 stalli (passo m. 7,50) posizionato in aiuola continua della larghezza minima di m. 1,00; la scelta degli ippocastani effettuata nel 1993 in base ad un piano particolareggiato di sistemazione di via Einaudi non si è rilevata ottimale : si prevede pertanto di mettere a dimora essenze di Acero Riccio Globoso per un totale di n.136 elementi.
- Aiuole nel parcheggio: in considerazione della zona e tipologia di utenza le aiuole di testata delle e di separazione file dei parcheggi saranno sistemate semplicemente a prato con selezione di miscuglio di sementi macroterme, previa adeguata preparazione del fondo e riporto di terriccio.
- Aiuola centrale rotatoria: saranno piantumate da specie arbustive basse in modo da assicurare la massima visibilità stradale.
- Fascia lungo la superstrada: nella fascia a verde dei 20 m. i rispetto assoluto dalla proprietà Anas, verrà piantumata una cortina di Cipresso di Leylandii, come schermatura tra il centro commerciale e l'asse viario; in tale zona saranno messe a dimora n. 4 nuove querce.

E' ampiamente rispettata la disposizione della L.R. n.6/2005, che prevede la messa a dimora di nuove essenze in numero doppio delle specie protette abbattute: a fronte della rimozione di n. 15 specie protette (2 querce e 13 olmi) e di altri 51 ippocastani (non protetti); verranno messe a dimora n. 4 nuove querce e n. 136 Aceri per complessivi n.140 nuove piantumazioni, oltre agli arbusti ed alla cortina di cipressi.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento attuativo del comporta implica la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, legate all'ampliamento del centro e dei parcheggi, anche se la zona è già quasi completamente urbanizzata.

Le nuove opere si armonizzeranno con quelle esistenti nella parte di comparto già attuata , ripetedone le caratteristiche principali.

In dettaglio le opere di urbanizzazione consistono in :

1) Realizzazione di rotatoria del diametro di m. 38 su via Einaudi, allo spigolo Sud del comparto, quale unico accesso al nuovo grande parcheggio Pubblico lato Fossombrone.

2) Sistemazione definitiva della mini rotatoria presente all'incrocio tra via Einaudi e via Meda, mantenendo la geometria attuale realizzata con cordoli provvisori e sconnessi.

3) Realizzazione di nuova strada per traffico locale di collegamento tra via Einaudi ed il territorio al di là della superstrada (via VII strada), in sostituzione dell'attuale strada esistente in prosecuzione di via Meda, che verrà rimossa per dare spazio all'ampliamento del centro commerciale

La strada avrà accesso su via Einaudi dalla stessa rotatoria di cui al punto precedente e si collegherà al sottopasso della superstrada esistente al centro del comparto, in cui già confluisce l'attuale strada da rimuovere.

Sarà a due corsie con carreggiata da m. 6,50, sarà affiancata sul lato destro da marciapiede di m. 1,50 per tutto il suo sviluppo , mentre sul lato sinistro per il solo tratto attiguo al confine Sud-ovest sarà affiancata da una pista ciclabile di collegamento tra la banchina di Via Einaudi ed il sottopasso- ciclo pedonale alla superstrada presente allo spigolo Ovest del comparto.

La strada consentirà di mantenere l'accesso alla proprietà ed al fabbricato rurale posto fuori del comparto tra la centrale elettrica e la superstrada.

Con tale opera viene anche sostituito il tratto di acquedotto comunale in ghisa Dn 250 presente lungo la strada da demolire, il cui percorso viene spostato lungo la nuova strada

4) Realizzazione di nuovo grande parcheggio pubblico lato Fossombrone, di quasi 14.000 , in parte a ricostituire il parcheggio pubblico esistente oggetto di rimozione per ca. 6.000 mq, e per la restante parte legato all'ampliamento del centro commerciale .

Il parcheggio pubblico costituirà un tutt'uno funzionale con il restante parcheggio privato di uso pubblico e sarà collegato , lungo il confine Nord-Ovest con la superstrada, con i parcheggi esistenti sugli altri lati del centro commerciale sia pubblici che privati di uso pubblico.

L'accesso al parcheggio dalla viabilità esterna (via Einaudi) avverrà solo dalla nuova rotatoria di cui sopra; non vi saranno interferenze carrabili con la strada pubblica che lo costeggerà sui lati Sud ed Ovest; sarà vietato l'accesso al parcheggio ai mezzi pesanti.

La circolazione principale interna al nuovo parcheggio sarà perimetrale ed a senso unico antiorario, con una sacca a circolazione propria sul lato di via Einaudi; la distribuzione secondaria consentirà di muoversi all'interno del parcheggio senza giri viziosi, limitando le percorrenze alla ricerca del posto libero.

La carreggiata della penetrazione di accesso dalla rotatoria sarà di m. 7,00 de larghezza, quella della viabilità principale a doppio senso di marcia sarà di m. 6,50, mentre quella della viabilità principale a senso unico e delle corsie di distribuzione secondaria sarà di m. 6,00; le carreggiate saranno pavimentate con manto bituminoso.

Gli stalli dei parcheggi di m. 2,50x5,00 saranno in asfalto impermeabile entro la fascia di rispetto del pozzo (vincolo V6) , mentre in moduli grigliati ad alta permeabilità all'esterno di tale fascia.

A motivo del rispetto del pozzo, richiesto dal vincolo V6, è esclusa all'interno della fascia di m. 200 dal pozzo stesso l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma 9 dell'art.42 del Piano Tutela Acque , per il potenziale dilavamento di sostanze pericolose.

Le piazzole degli stalli saranno definite da aiuole a verde; saranno ombreggiate da piantumazione dello stesso passo del parcheggio esistente lato Fano, ma modificando l'essenza (acero riccio globoso), appurato che gli ippocastani impiegati a tale scopo dal 1993 non si sono dimostrati idonei.

Lungo la viabilità principale sono previsti marciapiedi rialzati anch'essi con pavimentazione bituminosa, collegati con una direttrice trasversale pedonale a raso, così da creare una rete pedonale protetta estesa all'intero parcheggio.

Viene anche realizzato un percorso ciclabile sia su via Einaudi che sino all'ingresso dell'ampliamento del centro commerciale, in prossimità del quale saranno installate le rastrelliere.

Nelle parti di parcheggio, prevalentemente privato di uso pubblico ma anche pubblico, prossime alla costruzione del centro commerciale saranno ubicati gli stalli parcheggio per portatori di handicap, dimensionati nel numero minimo di 1/50 in riferimento all'intero parcheggio di uso pubblico; essi saranno pavimentati con moduli di cls. drenanti ma di tipo chiuso.

In prossimità del centro saranno realizzati anche i parcheggi per motocicli.

Nel parcheggio saranno anche posizionati le tettoie di raccolta/distribuzione carrelli.

All'interno del parcheggio pubblico è prevista, in posizione facilmente fruibile dai mezzi di raccolta, una seconda isola ecologica pubblica a servizio del centro commerciale, in aggiunta a quella esistente in prossimità della tensostruttura lato Fano, ed alle zone di raccolta private sia servizio dell'ipermercato che dei negozi della galleria.

Il corretto uso dell'isola ecologica sarà concordato tra la direzione del centro commerciale ed il gestore pubblico (Aset) con modalità similari quanto già avvenuto nell'isola ecologica esistente sopra richiamata.

La divisione tra parcheggio pubblico e contiguo parcheggio privato di uso pubblico sarà evidenziata con cordoli, targhe e colorazioni.

5) Rete fognante di raccolta acque meteoriche della strada e parcheggio pubblico di cui al punto precedente.

La rete fognante pubblica sarà separata da quella meteorica dei parcheggi privati, anche se di uso pubblico, che invece si collegherà a quella privata esistente.

Il sistema di raccolta acque meteoriche, con caditoie in ghisa, pozzetti di raccordo, tubazioni in Pvc. pesante, farà capo ad un vaso di dispersione nel potente banco di ghiaie pulite che costituisce il terreno del sottosuolo nella zona di intervento; il troppo pieno di sicurezza sarà poi immesso al collettore esistente su via Einaudi, a sua volta convogliato sino al Canale Albani con condotto ovoidale lungo via Meda.

Nonostante che l'intervento costituisca un modesto completamento di una vasta area prevalentemente industriale, e parzialmente terziaria, completamente edificata nella quale tutte le acque meteoriche di strade, parcheggi, piazzali, depositi scoperti, coperture ecc., anche di recente realizzazione, che confluiscono nello stesso sistema fognario, cui fa capo anche il presente intervento, non sono dotate di alcun sistema di separazione delle acque di prima pioggia, come richiesto dall'ufficio ambiente del Comune di Fano in puntuale ottemperanza ai disposti dei commi 6,10 e 11 dell'art. 42 del Piano Tutela Acque verrà realizzata una vasca di prima pioggia, dimensionata ai sensi del comma 7 dello stesso art.42 del PTA, prima dell'immissione nell'invaso disperdente.

Le acque di prima pioggia raccolte saranno convogliate nella fognatura acque luride su via Einaudi, con rilascio ritardato automatizzato; le acque di seconda pioggia andranno nell'invaso disperdente.

A puntuale osservanza della L.R. n.22/2011 e DGR. n.53/2014, come meglio descritto nell'apposita relazione, la somma dei volumi utili della vasca di prima pioggia e dell'invaso disperdente, sarà almeno pari alla richiesta di vaso di laminazione, peraltro certamente sovradimensionato in considerazione dell'altissima capacità permeabile del banco di ghiaie in cui si disperderanno le acque meteoriche.

6) Completamento dell'impianto di pubblica illuminazione in estensione di quello esistente nel restante parcheggio pubblico mediante il posizionamento di n. 5 torri faro di H 20 m, che serviranno per illuminare anche la strada laterale e la nuova rotatoria, aggiungendosi alla illuminazione pubblica esistente lungo via Einaudi.

Non vi sono altre reti tecnologiche pubbliche , in quanto il centro è già fornito di allaccio idrico, di gas , di scarico acque reflue, di cabina di trasformazione; il loro eventuale potenziamento e/o rinnovo, è prettamente privato e non interessa opere di urbanizzazione pubblica.

Tutte le opere sopra descritte costituiscono opere urbanizzazione primaria all'interno del comparto ad eccezione delle opere relative alle "Rotatorie su via Einaudi ", che , invece , nei limiti planimetrici individuati negli elaborati grafici di progetto, costituiscono opere di urbanizzazione secondaria in tutti i suoi aspetti .

OPERE A SCOMPUTO

Viene escluso dall'importo delle opere primarie ammesse a scomputo il valore delle opere per il rifacimento della strada e del parcheggio pubblico oggetto di spostamento .

Le opere per le sedi viarie e la rete acque meteoriche della stradina laterale e la rete idrica sono escluse direttamente dal computo delle opere scomputabili; il loro valore è stato stimato in €. 203.413,19, come da computo E3.

Invece l'incidenza del costo del parcheggio da spostare, non identificabile fisicamente, è determinato in proporzione alle superfici interessate dalle opere, come di seguito specificato

Il costo delle opere primarie (sedi viarie, parcheggi, pubblica illuminazione) relative alle nuove aree a parcheggio P1C+P1B ed alla pista ciclabile, al netto della strada laterale , della superficie complessiva di mq. 13.753+2.261+ 325= mq. 16.339 , ammonta ad €. 1.102.318,65

- Superficie parcheggio oggetto di spostamento

P1B attuale -P1B progetto = 7362-2261 = **mq. 5.101**
per un'incidenza sul totale di cui sopra pari a $5.101/16.339=31,22\%$

Importo scomputabile urbanizz. primaria:

- opere di urbanizzazione primaria	€. 1.102.318,65
- quota non scomputabile 31,22%	<u>(-) 344.143,88</u>
per complessivi ...	€.. 758.174,77

In base al Reg. Comunale sugli oneri (art.17 comma 6 bis) sul valore di stima viene detratto uno sconto del 15%, per cui l'importo effettivamente scomputabile si riduce a : €. 758.174,77-15% =**€. 644.448,55**

Importo scomputabile urbanizz. secondaria:

- opere di urbanizzazione secondaria	€. 112293,20
--------------------------------------	--------------

In base al Reg. Comunale sugli oneri (art.17 comma 6 bis) sul valore di stima viene detratto uno sconto del 15%, per cui l'importo effettivamente scomputabile si riduce a : €. 112.293,20-15% =**€. 95.449,22**

VARIANTE AL P.R.G.

Il presente piano attuativo costituisce, ai sensi dell'Art. 15, Comma 5, della L.R. 5/8/92 n.34 come modificato dalla L.R. 3/15 art.34, con adozione ed approvazione ai sensi dell'art.30 della stessa L.R. 34/92, variante non essenziale al piano regolatore generale in quanto le modifiche previste, pur comportando modeste variazioni alla destinazione d'uso delle aree ed alle NTA, non incidono sul suo dimensionamento globale, né modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione di standards di cui al DM. 1444/68.

Le modifiche al PRG vigente del presente piano attuativo consistono in dettaglio in :

1) modesta rettifica della perimetrazione del comparto sul lato Sud-Ovest .

E' previsto l'inserimento nel comparto, come già avveniva nel comparto 3 del precedente PRG, della stradina di m.2,50-3,00 che fiancheggia la sottostazione Enel congiungendo via Einaudi con un sottopasso ciclopedonale della superstrada.

La stradina ricade interamente all'interno del mappale 807 di proprietà della ditta committente Auchan ed è utilizzata anche come accesso per una vecchia casa colonica.

L'inserimento della stradina nel comparto ST5_P28, per mq. 396, avviene a scapito della superficie dell'adiacente Comparto ST5_P29, senza peraltro modificare minimamente le SUL di ciascun comparto.

2)- Presenza d'atto della situazione preesistente sul lato Nord- Est

Il P.R.G. vigente classifica come zona F5 " attrezzature di pubblico interesse" l'intera fascia da via Einaudi alla superstrada di ca. 65 m. di larghezza posta sul lato Nord-Est del comparto.

In tale fascia sono però incluse aree a destinazione diversa da come stabilito dalla convenzione atti Notaio De Martino n..64045. rep del 14/11/91 integrata con n..80075. rep del 01/04/94 attuativa del Comparto n.2 del vecchio P.R.G. ed atti conseguenti, in particolare :

- una fascia di ca. 5 m. di larghezza del lotto privato Auchan su cui è edificato l'attuale Centro commerciale "Metauro" utilizzato come Parcheggio privato di uso pubblico;

- una piazza di ca. 60x60 m. sul fronte di via Einaudi, con destinazione a Parcheggio Pubblico, ceduto dalla CEFIN7, ditta lottizzante dell'intervento del 1993, con atto notaio De Martino, quale parcheggio pubblico in ottemperanza degli standard richiesti dal piano attuativo.

Il presente piano attuativo rettifica tale situazione erroneamente prevista dal PRG vigente, riportando tali aree alla loro destinazione convenzionata.

Su tale parte del comparto si segnala inoltre che :

- la divisione tra il comparto in parola ST5_P28 ed il comparto ST5_E17 non coincide tra la divisione del precedente PRG tra il Comparto n.2 ed il Comparto n.1 del P.P. ZTD di Bellocchi, essendo spostata più a Nord della precedente delimitazione; ciò è comunque senza alcun effetto dal momento che le aree corrispondenti al di qua ed al di là della divisione dei comparti (vecchi ed attuali) sono tutte pubbliche ed hanno medesima destinazione.

- nella zona F5 lato superstrada sono presenti parcheggi a servizio della area espositiva di interesse collettivo (ex tensostruttura) ; non considerati né allora né oggi quali standard urbanistici.

3)- Adattamento dell' art. 78 delle NTA alle prescrizioni ANAS .

L'art. 78 "V1 fasce di rispetto stradale" , comma 4, delle NTA del PRG prescrive che le aree comprese nella fascia di rispetto stradale non possono concorrere al calcolo delle superfici per gli standard urbanistici.

Nel parere Anas al PRG , è stata confermata l'inedificabilità entro tale fascia ed il divieto di qualsiasi opera entro i 20 m. dal confine della superstrada.

In considerazione che nella fascia in oggetto sita nella zona tecnico distributiva di Bellocchi sul lato Est della superstrada, in particolare nella parte già attuata del comparto ST5_P28, sono già realizzati parcheggi , pubblici e privati, in ottemperanza degli standard convenzionanti, si prevede:

- la trasformazione della zona a destinazione F5_1C, di fatto comunque inattuabile come edificazione, in destinazione F1 " verde attrezzato"

- Lo spostamento di tale zona F1 (ex F5_1C) , già prevista entro la fascia V6 di rispetto della sotto centrale Enel, entro la fascia V1 di rispetto della superstrada.

- la possibilità di realizzare viabilità e parcheggi da considerare quale standard urbanistici, entro la fascia V1 ma al di fuori della fascia di 20 m. di assoluto rispetto imposta dall'Anas.

In conseguenza di quanto sopra illustrato le schede dei comparti coinvolti nella variante ST5_P28 e ST5_P29, così previste nel PRG Vigente :

Scheda Comparto ST5_P28 (vigente)

Schede Tecniche dei Comparti Unitari								
SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
Note e prescrizioni								
ST5_P28	COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3							
	82.717	36.446	0,44	D3	28.542	21.859		
				D4	20.085	14.587		
				F5_IC	16.016			
				P1	2.620			
P2_pr				15.452				
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area per la grande distribuzione in località Bellocchi. 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.</p>								

Scheda Comparto ST5_P29 (vigente)

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
Note e prescrizioni								
ST5_P29	COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 4							
	39.091	20.643	0,53	D4	28.243	20.643		
				F5_IC	4.984			
				P2_pr	5.864			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato. Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°5482 del 19/07/90 e n°7705 del 25/10/90. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, per realizzare l'intervento a stralci o sub-comparti si richiede il Piano di Lottizzazione. Nel presente comparto è consentita la definizione di ampiezze minori delle fasce di rispetto V6 di cui all'art.76 delle N.T.A. qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica.</p>								

risultano modificate come di seguito :

Scheda Comparto ST5_P28 (in variante)

Schede Tecniche dei Comparti Unitari

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_P28	COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 3							
	83.113	36.446	0,44	D3	29.275	21.859		
				D4	18.491	14.587		
				F5_IC	7.595			
				F1	4.583			
				P1	3.128			
				P2_pr	16.014			
				P2_es	4.027			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area per la grande distribuzione in località Bellocchi. 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.</p>								

Scheda Comparto ST5_P29 (in variante)

SCHEDA	DENOMINAZIONE COMPARTO							
	Sup. comparto mq	SUL comparto mq	UT SUL/Sup. comparto	Zona	Sup. zona omogenea mq	SUL zona omogenea mq	% PEEP	Sup. PEEP mq
	Note e prescrizioni							
ST5_P29	COMPARTO COMMERCIALE BELLOCCHI 4							
	38.695	20.643	0,53	D4	28.063			
				F5_IC	4.768			
				P2_pr	5.864			
<p>Il Comparto di cui alla presente scheda individua un'area sottoposta ad un Piano urbanistico attuativo già approvato e convenzionato. Le norme relative agli interventi sono contenute nel Piano Particolareggiato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°5482 del 19/07/90 e n°7705 del 25/10/90. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, per realizzare l'intervento a stralci o sub-comparti si richiede il Piano di Lottizzazione. Nel presente comparto è consentita la definizione di ampiezze minori delle fasce di rispetto V6 di cui all'art.76 delle N.T.A. qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla di induzione magnetica.</p>								

RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

invarianza idraulica- rispetto del P.T.A.

Con riferimento alla L.R. Marche n. 22 del 23.11.2011 e alla D.G.R. Marche n. 53 del 27/01/2014, titolo III art.3.4, l'intervento rientra nella classe "C-significativa impermeabilizzazione potenziale" intervenendo su una superficie compresa tra 1 e 10 ha.

L'intero comparto oggetto del Piano attuativo ammonta infatti ad ha. 8,31, mentre la superficie oggetto di trasformazione della permeabilità idraulica limitata ad ha. 3,0 ca.

Il sistema di raccolta acque meteoriche, con caditoie in ghisa, pozzetti di raccordo, tubazioni in Pvc. pesante, farà capo ad un vaso di dispersione nel potente banco di ghiaie pulite che costituisce il terreno del sottosuolo nella zona di intervento; il troppo pieno di sola sicurezza (Pvc D.200) sarà poi immesso al collettore 60x90 esistente su via Einaudi

Il sistema fognario esistente delle acque meteoriche, pur essendo tutta la zona industriale di riferimento priva di alcun sistema di laminazione, si è dimostrato ben dimensionato ed ampiamente idoneo alle sue finalità, non essendo stata mai rilevata alcuna criticità.

Infatti i collettori, nel tratto significativo di via Meda (con P = 1% ca.) sono in grado di smaltire in sicurezza le seguenti portate:

- Ovoidale 60x90 Q amm = 0,80 mc/sec.
- Ovoidale 90x135 Q amm = 2,00 mc/sec.

a fronte di una portata massima di piena stimata in :

- bacino di ha 22 su via Einaudi Qb = 0,60 mc/sec
- bacino di ha 56 di via Meda, Einaudi, Toniolo Qb = 1,480 mc/sec

Nonostante che l'intervento costituisca un modesto completamento di una vasta area prevalentemente industriale, e parzialmente terziaria, completamente edificata nella quale tutte le acque meteoriche di strade, parcheggi, piazzali , depositi scoperti , coperture ecc. , anche di recente realizzazione, che confluiscono nello stesso sistema fognario, cui fa capo anche il presente intervento, non sono dotate di alcun sistema di separazione delle acque di prima

pioggia, come richiesto dall'ufficio ambiente del Comune di Fano in puntuale ottemperanza ai disposti dei commi 6,10 e 11 dell'art. 42 del Piano Tutela Acque verrà realizzata una vasca di prima pioggia, dimensionata ai sensi del comma 7 dello stesso art.42 del PTA, prima dell'immissione nell'invaso disperdente.

Le acque di prima pioggia raccolte saranno convogliate nella fognatura acque luride su via Einaudi, con rilascio ritardato automatizzato; le acque di seconda pioggia andranno nell'invaso disperdente.

Come dimostrato nel dimensionamento allegato alla relazione sulle opere di urbanizzazione, la somma dei volumi utili della vasca di prima pioggia e dell'invaso disperdente, saranno almeno pari alla richiesta di invaso di laminazione, peraltro superfluo e non necessario in considerazione dell'altissima capacità permeabile (5,8 cm/sec.) del banco di ghiaie in cui si disperderanno le acque meteoriche, come attestato nella relazione geologica allegata al Piano attuativo.

Sono previsti due sistemi di volumi di laminazione: un sistema, costituito da vasca di prima pioggia ed invaso disperdente, ubicato al di fuori dell'area di rispetto del pozzo comunale, per la rete di raccolta acque meteoriche della viabilità e parcheggi pubblici e privati di uso pubblico; ed un' altro sistema analogo a capo della rete di raccolta acque meteoriche del fabbricato in ampliamento e dei parcheggi privati ad uso privato in prossimità del distributore.

E' inoltre prevista una terza vasca a servizio della parte di parcheggio pubblico esistente da rimodellare lato Superstrada, che fa capo invece alla rete del centro esistente.

I calcoli delle superfici scolanti, impermeabili e semi impermeabili, delle portate meteoriche, degli invasi di laminazione e le relative verifiche sono dettagliatamente riportate nella specifica relazione

Gli stalli dei parcheggi posti entro la fascia di rispetto del pozzo (vincolo V6) saranno in asfalto impermeabile come le sedi viarie, mentre saranno in moduli grigliati ad alta permeabilità all'esterno di tale fascia.

A motivo della prioritaria esigenza di rispetto del pozzo, richiesto dal vincolo V6, è esclusa all'interno della fascia di m. 200 dal pozzo stesso l'obbligo del rispetto

delle disposizioni di cui al comma 9 dell'art.42 del Piano Tutela Acque , per il potenziale dilavamento di sostanze pericolose, come previsto dall'ultimo periodo dello stesso comma 9.

La portata massima consentita dal troppo piena della laminazione (D.200 con p = 1%) non è superiore a 0,04 mc/sec.; essa è pertanto del tutto trascurabile ed insignificante rispetto alla portata dei collettori acque meteoriche finali, sia del condotto ovoidale 60x90 di via Einaudi sia dell'ovoidale finale di via Meda 90x135

ELABORATI DEL PIANO

Il Piano di Attuazione del “Comparto Unitario ST5_P28- Comparto commerciale Bellocchi 3” si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI :

- A - Relazione tecnica Illustrativa
- B - Norme tecniche di attuazione
- C - Schema di convenzione
- D - Relazione tecnica opere di urbanizzazione
- E₁ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
- E₂ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione secondaria
- E₃ - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione non scomputabili
- F₁- Elenco prezzi opere di urbanizzazione primaria
- F₂- Elenco prezzi opere di urbanizzazione secondaria
- G - Relazione Sostenibilità Ambientale L. R. 14/2008
- I - Relazione geologica
- H - Asseverazione Compatibilità Idraulica
- L - Documentazione fotografica
- M - Relazione di Valutazione Previsionale del Clima Acustico
- N - Relazione botanico – vegetazionale e progettazione del verde
- O - Relazione di ottemperanza alle prescrizioni e pareri

ELABORATI GRAFICI COSTITUITI DA:

PROGETTO URBANISTICO

Tav. 1	Inquadramento	1/ 2000
Tav. 2	Stato Attuale	1/ 1000
Tav. 3	Destinazione Aree - Stato attuale	1/ 1000
Tav. 4	Destinazione Aree - Stato di progetto	1/ 1000
Tav. 5	Dimensionamento e Standard Urbanistici	1/ 1000
Tav. 5bis	Verifica Parcheggi L.R. 27/2009 e Reg. 120/15	1/ 1000
Tav. 6	Plano volumetrico e viabilità	1/ 1000
Tav. 7	Tipologia edilizia	1/ 500
Tav. 8	Individuazione aree Oggetto di permuta e Cessione	1/ 1000
Tav. 9	Variante al P.R.G.	1/ 2000

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. URB 01/a	Rilievo piano altimetrico - planimetria	1/ 500
Tav. URB 01/b	Rilievo piano altimetrico - profili	1/ 500
Tav. URB 02/a	Strade e parcheggi – Planimetria	1/ 500
Tav. URB 02/b	Strade e parcheggi – Profili e Particolari costruttivi	1/ 500
Tav. URB 02/c	Strade e parcheggi – Viabilità e segnaletica	1/ 500
Tav. URB 03/a	Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – Planimetria,	1/ 500
Tav. URB 03/b	Rete fognante e smaltimento acque meteoriche – profili, particolari costruttivi ed invasi di laminazione	1/ 500
Tav. URB 04	Rete pubblica illuminazione	1/ 500
Tav. URB 05/a	Rotatoria stradale su via Einaudi Rilievo stradale piano – spiccato assi stradali	1/ 200
Tav. URB 05/b	Rotatoria stradale su via Einaudi Progetto	1/ 200
Tav. URB 05/c	Rotatoria su via Einaudi Segnaletica stradale e particolari costruttivi	1/ 200
Tav. URB 06	Verde pubblico – Interferenze	1/ 1000
Tav. URB 07	Rete Idrica	1/ 500

SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione ha tenuto conto delle prescrizioni dettate dal D.P.R. n.503 del 24/07/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici , spazi e servizi pubblici" dal D.M. 14/06/1989 n. 236 " Regolamento di attuazione della legge 13/1989" e dalla Legge 09/01//1989 n.13 2 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione e di arredo urbano nella progettazione è stato perseguito il requisito della "accessibilità" garantendo un'agevole fruibilità degli spazi anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale; requisito peraltro già garantito nella parte attuata del comparto sin dall'apertura del centro commerciale.

In particolare:

- tutti i percorsi pubblici e/o di uso pubblico sono in piano o a ridottissima pendenza;
- nel parcheggio pubblico e privato di uso pubblico, visto unitariamente, saranno ubicati gli stalli parcheggio per portatori di handicap, ubicati nelle zone più prossime alla costruzione del centro commerciale, opportunamente segnalati e dimensionati nel numero minimo di 1/50 in riferimento all'intero parcheggio di uso pubblico: sono infatti previsti n. 10 stalli per portatori di Handicap nei nuovi 470 posti auto realizzati. Essi saranno pavimentati con moduli di cls. drenanti ma di tipo chiuso con materiale antisdrucchiolevole.
- lungo la viabilità principale sono previsti marciapiedi, con pavimentazione bituminosa, collegati con una direttrice trasversale pedonale a raso , così da creare una rete pedonale protetta estesa all'intero parcheggio.

Nel dettaglio :

- i percorsi e relative pavimentazioni osserveranno tutte le prescrizioni dei punti 4.21, 8.2.1, 8.2.2 del DM 236/89;.
- i parcheggi osserveranno tutte le prescrizioni dei punti 4.2.3 e 8.2.3 del DM 236/89;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto i sottoscritti progettisti

DICHIARANO

sotto la propria responsabilità, che gli elaborati di progetto sono conformi alle disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche di cui a :

- Legge n. 13 del 09/01/19889
- D.M. n. 236 del 14/06/1989
- D.P.R. n. 503 del 24/07/1996

Febbraio 2015

Agg. Novembre 2015

I PROFESSIONISTI INCARICATI

Ingg. F. Tombari & S. Ansuini

.....