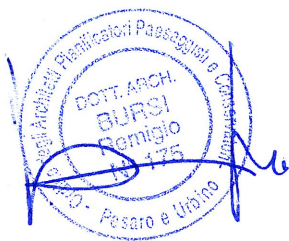


Studio di architettura
Arch. REMIGIO BURSI

Via Madonna a Mare, 25 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 E-mail architetto.bursi@virgilio.it
Pec: remigio.bursi@archiworldpec.it



RICHIEDENTE:

DE MARCHI S.r.l. Costruzioni, via Cavour n° 24 - Fano

P. I.V.A. 02370350411

(Sottoscritto digitalmente)

PROGETTO DI:

Demolizione e ricostruzione di fabbricati commerciali

COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI " Delibera. C.C. n° 144 del 13.06.2012

SCHEDA "ST3_P14"- via Pisacane, Fano - Variante non sostanziale

RELAZIONE BOTANICO-VEGETAZIONALE

Elaborato:

Doc.

05

URBANISTICA

T2T3T4T5T6T7e_Mulino
Albani_13_09_2016

Data: APRILE 2016 AGG. 13/09/2016

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

RELAZIONE BOTANICO VEGETAZIONALE

1. PREMESSA E STATO ATTUALE

L'area oggetto d'indagine è ubicata nel centro città, compresa tra una delle principali direttrici nord – sud e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Sul lotto sono presenti i volumi, un tempo adibiti al deposito e alla commercializzazione del grano, che costituivano l'impianto produttivo della S.P.A. Molini Albani, dismesso nei primi anni settanta.

La vegetazione presente nella zona in cui trovasi il comparto da edificare si differenzia moltissimo rispetto alla cesura rappresentata dalla linea ferroviaria, che divide nettamente le zone sul lato mare, caratterizzate da un edilizia estensiva con aree verdi anche attrezzate, da quelle sul lato opposto densamente edificate e povere di verde.

La vegetazione presente sul lotto si limita ad erbe infestanti e ad alcuni arbusti spontanei, successivi all'abbandono dell'area.

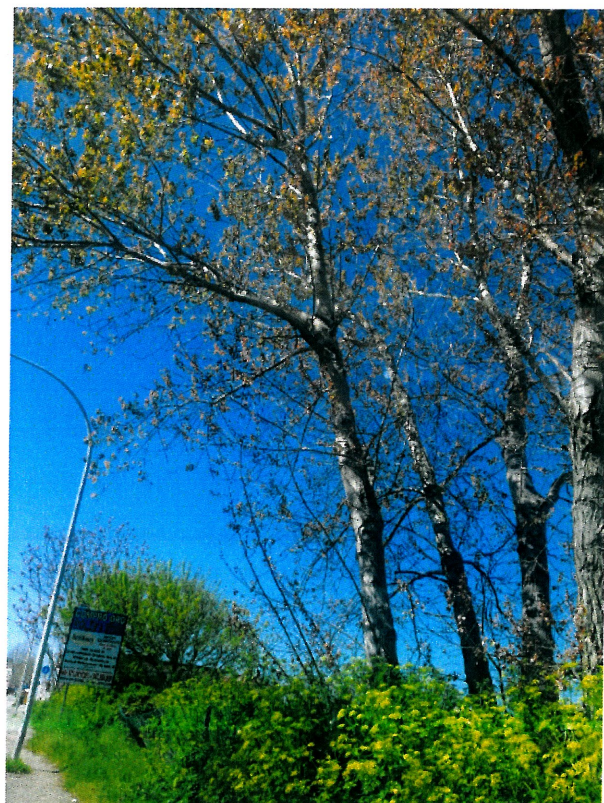


Vista aerea: la linea ferroviaria divide la zona a mare, con ampie zone di verde anche attrezzate, rispetto quella a monte povera di verde.

Sul lotto, abbandonato da anni,
sono presenti solo erbe infestanti e
arbusti spontanei



Sono inoltre presenti due gruppi di pioppi selvatici, cresciuti spontaneamente sul
margine nord del comparto, sull'area dove sarà ubicata la rotatoria da realizzare
in convenzione con il Comune e la RFI.



2. INTERVENTI PREVISTI

L'intervento di edificazione prevede la trasformazione del lotto per la realizzazione di due edifici, identificati come "A" e "B",

L'edificio "A" si articola in un solo piano fuori terra, ha un'altezza massima di 6,50 m; la funzione prevista è quella riferibile alle U3.6 – Attività commerciale alimentare, media struttura inferiore (M2).

L'edificio "B" si sviluppa su quattro piani fuori terra, ha un'altezza massima di 16,50 m; le funzioni previste sono quelle riferibili alle U31, U32, U3.3, U3.4 e U2.5. Conformemente alle previsioni di PRG, il progetto prevede - su tutta la lunghezza del comparto - la realizzazione di una pista ciclabile, larga tre metri, affiancata da un marciapiede dell'ampiezza di un metro e mezzo.

Su richiesta dell'Ufficio mobilità, al fine di garantire percorsi maggiormente protetti dal traffico veicolare, la pista ciclabile e il marciapiede saranno collocati all'interno della fascia di verde prevista lungo via Pisacane.

Ciclabile e marciapiede saranno in asfalto complanare e saranno riconoscibili per la diversa cromia di superficie: rossa la ciclabile e grigio il marciapiede.

Il progetto prevede la totale accessibilità di tutti gli spazi pubblici e privati, in quanto gli edifici, il parcheggio e la pista ciclopedonale avranno dislivelli contenuti, con pendenze inferiori all'otto per cento.

L'intervento sarà completato con le opere accessorie ad esso connesse, ovvero la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque piovane e la messa a norma dei pali della pubblica illuminazione, consistente nella sostituzione dei pali attualmente a braccio singolo, con quelli a doppio braccio.

Il verde pubblico di progetto recepisce le indicazioni contenute nel Regolamento del verde urbano della regione Marche e conferma sostanzialmente il progetto precedentemente approvato.

In particolare sono stati eliminati i "frustoli" di verde collocati, nella Scheda comparto vigente, lungo il confine con la ferrovia a favore di un accorpamento

dell'area verde in una fascia, di ampiezza pressoché costante, prevista sul margine a confine con la via Pisacane.

Questa scelta, a fronte di una piccola diminuzione della quantità di verde, consente di ottimizzare le operazioni di manutenzione e quindi di salvaguardia del verde, di migliorarne la percezione e di riqualificare questo tratto di viabilità pubblica con la messa a dimora di dodici piante ad alto fusto *Carpinus Betulus Pyramidalis*, che anche se con numerose discontinuità rappresentano l'auspicabile prosecuzione del viale alberato perimetrale al centro storico.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree verdi, si quelle di proprietà privata ma di uso pubblico sia quelle da cedere al comune di Fano il progetto ripropone le scelte già approvate nella prima stesura del piano attuativo del 2011.

Le aiuole collocate all'interno del parcheggio privato di uso pubblico saranno perimetrate con un cordolo in cls di tipo stradale, modellate con stesura di terreno vegetale con semina di tappeto erboso, rullatura, concimazione e innaffiamento di soccorso fino al primo taglio da parte del costruttore, mentre il successivo mantenimento sarà a carico del proprietario.

Le aiuole saranno arredate con arbusti mediterranei tappezzanti (*lavandula angustifolia* e *Pittosporum tobira nano*, ecc.) Cfr. Tav. 05.

Al fine di ombreggiare i posti auto si prevede la messa a dimora di 15 esemplari di *CELTIS AUSTRALIS* (bagolaro); gli alberi saranno sorretti da un palo di sostegno e al centro di una superficie circolare, del diametro di un metro, completamente drenante e protetta da un cordolo in cemento.

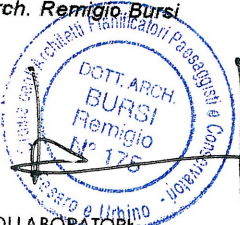
Il verde pubblico sarà costituito da un'aiuola tra la pista ciclabile e via Pisacane; con le modalità già descritte nelle modalità previste per quello privato

N.B. Il progetto in Variante non sostanziale conferma le previsioni contenute nella relazione a firma del Dott. Agr. G. Forlani, già approvata nella Del. C.C.n° 144/2012, della si allega copia conforme.

PROGETTO APPROVATO 2012



Luciano Nigra

Studio di architettura Arch. REMIGIO BURSI Via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) Tel. 0721/803840 Fax. 0721/1796493 E-mail architetto.bursi@virgilio.it					
IL PROGETTISTA: Arch. Remigio Bursi  COLLABORATORI: Arch. Leda Landi Geom. Alex Terminesi		IL RICHIEDENTE F.LLI NIGRA ed altri <i>Luciano Nigra</i> F.LLI RENZI ed altri <i>Renzi</i> FIRMA PER PRESA VISIONE ED ACCETTAZIONE			
PROGETTO DI: OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL COMPARTO "ST3_P14" COMPARTO TERZIARIO " EX MULINO ALBANI " IN VIA PISACANE ___ COMUNE DI FANO					
- RELAZIONE BOTANICO-VEGETAZIONALE					Elaborato: DOC. OU 03 Opere di Urbanizzazione
Rif.: MULINO	Rev. Agg.				
Redazione	0000			DATA: 12 novembre 2012	SCALA:
A termini delle vigenti leggi sui diritti d'autore, questo disegno non può essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o Ditte senza l'autorizzazione dello studio dell'architetto Bursi (art. 2578 C.C. e s.m.i.)					

RELAZIONE BOTANICO VEGETAZIONALE

1. PREMESSA E STATO ATTUALE

L'area oggetto d'indagine è ubicata nel centro città, compresa tra una delle principali direttrici nord – sud e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

Sul lotto sono presenti i volumi, un tempo adibiti al deposito e alla commercializzazione del grano, che costituivano l'impianto produttivo della S.P.A. Molini Albani, dismesso nei primi anni settanta.

La vegetazione presente nella zona in cui trovasi il comparto da edificare si differenzia moltissimo rispetto alla cesura rappresentata dalla linea ferroviaria, che divide nettamente le zone sul lato mare, caratterizzate da un edilizia estensiva con aree verdi anche attrezzate, da quelle sul lato opposto densamente edificate e povere di verde.

La vegetazione presente sul lotto si limita ad erbe infestanti e ad alcuni arbusti spontanei, successivi all'abbandono dell'area.

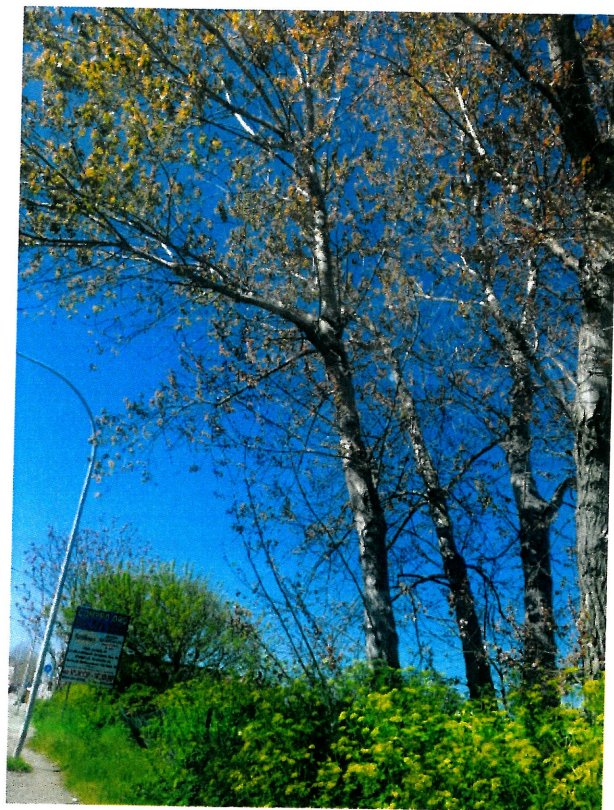


Vista aerea: la linea ferroviaria divide la zona a mare, con ampie zone di verde anche attrezzate, rispetto quella a monte povera di verde.

Sul lotto, abbandonato da anni,
sono presenti solo erbe infestanti e
arbusti spontanei



Sono inoltre presenti due gruppi di pioppi selvatici, cresciuti spontaneamente sul
margine nord del comparto, sull'area dove sarà ubicata la rotatoria da realizzare
in convenzione con il Comune e la RFI.



2. INTERVENTI PREVISTI

L'intervento di edificazione prevede la trasformazione del lotto per la realizzazione di due edifici, identificati come "A" e "B",

L'edificio "A" si articola in un solo piano fuori terra, ha un'altezza massima di 6,50 m; la funzione prevista è quella riferibile alle U3.6 – Attività commerciale alimentare, media struttura inferiore (M2).

L'edificio "B" si sviluppa su quattro piani fuori terra, ha un'altezza massima di 16,50 m; le funzioni previste sono quelle riferibili alle U31, U32, U3.3, U3.4 e U2.5. Conformemente alle previsioni di PRG, il progetto prevede - su tutta la lunghezza del comparto - la realizzazione di una pista ciclabile, larga tre metri, affiancata da un marciapiede dell'ampiezza di un metro e mezzo.

Su richiesta dell'Ufficio mobilità, al fine di garantire percorsi maggiormente protetti dal traffico veicolare, la pista ciclabile e il marciapiede saranno collocati all'interno della fascia di verde prevista lungo via Pisacane.

Ciclabile e marciapiede saranno in asfalto complanare e saranno riconoscibili per la diversa cromia di superficie: rossa la ciclabile e grigio il marciapiede.

Il progetto prevede la totale accessibilità di tutti gli spazi pubblici e privati, in quanto gli edifici, il parcheggio e la pista ciclopedonale avranno dislivelli contenuti, con pendenze inferiori all'otto per cento.

L'intervento sarà completato con le opere accessorie ad esso connesse, ovvero la realizzazione dell'impianto di smaltimento delle acque piovane e la messa a norma dei pali della pubblica illuminazione, consistente nella sostituzione dei pali attualmente a braccio singolo, con quelli a doppio braccio.

Il verde pubblico di progetto recepisce le indicazioni contenute nel Regolamento del verde urbano della regione Marche e conferma sostanzialmente il progetto precedentemente approvato.

In particolare sono stati eliminati i "frustoli" di verde collocati, nella Scheda comparto vigente, lungo il confine con la ferrovia a favore di un accorpamento

dell'area verde in una fascia, di ampiezza pressoché costante, prevista sul margine a confine con la via Pisacane.

Questa scelta, a fronte di una piccola diminuzione della quantità di verde, consente di ottimizzare le operazioni di manutenzione e quindi di salvaguardia del verde, di migliorarne la percezione e di riqualificare questo tratto di viabilità pubblica con la messa a dimora di dodici piante ad alto fusto *Carpinus Betulus* *Pyramidalis*, che anche se con numerose discontinuità rappresentano l'auspicabile prosecuzione del viale alberato perimetrale al centro storico.

Per quanto riguarda la sistemazione delle aree verdi, si quelle di proprietà privata ma di uso pubblico sia quelle da cedere al comune di Fano il progetto ripropone le scelte già approvate nella prima stesura del piano attuativo del 2011.

Le aiuole collocate all'interno del parcheggio privato di uso pubblico saranno perimetrate con un cordolo in cls di tipo stradale, modellate con stesura di terreno vegetale con semina di tappeto erboso, rullatura, concimazione e innaffiamento di soccorso fino al primo taglio da parte del costruttore, mentre il successivo mantenimento sarà a carico del proprietario.

Le aiuole saranno arredate con arbusti mediterranei tappezzanti (*lavandula angustifolia* e *Pittosporum tobira* nano, ecc.) Cfr. Tav. 05.

Al fine di ombreggiare i posti auto si prevede la messa a dimora di 15 esemplari di *CELTIS AUSTRALIS* (bagolaro); gli alberi saranno sorretti da un palo di sostegno e al centro di una superficie circolare, del diametro di un metro, completamente drenante e protetta da un cordolo in cemento.

Il verde pubblico sarà costituito da un'aiuola tra la pista ciclabile e via Pisacane; con le modalità già descritte nelle modalità previste per quello privato