

Studio di architettura  
**Arch. REMIGIO BURSI**

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

Il progettista:

Dott. Arch. Remigio Bursi  
(sottoscrtto digitalmente)

RICHIEDENTE:

**DE MARCHI S.r.l. Costruzioni**, via Cavour n° 2 4 - 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 TECNICA ILLUSTRATIVA**

Elaborato:

Doc.  
**01**

URBANISTICA

T2T3T4T5T6T7e\_Mulino  
Albani\_agg gennaio 2017

Data: APRILE 2016

AGG. 13/09/2016

[Aggiornato per approvazione](#)

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.)

Demolizione e ricostruzione di fabbricati commerciali

**PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO TERZIARIO**

" EX MULINO ALBANI " Delibera. C.C. n° 144

del 13.06.2012

SCHEDA "ST3\_P14"- via Pisacane, Fano, Variante non sostanziale

**Indice**

<b>1. Identificazione catastale e proprietà</b> .....	3
<b>2. Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona</b> .....	3
<b>3. Dati dimensionali e verifica degli standard</b> .....	4
<b>3.1. Scheda di P.R.G.</b> .....	4
<b>3.2. Scheda di progetto: Piano attuativo in variante</b> .....	5
<b>4. Progetto</b> .....	5
<b>5. Verifica degli standard a parcheggio privato di uso pubblico</b> .....	8
<b>6. Parcheggio privato di uso pubblico – fuori comparto</b> .....	9
<b>7. Verifica dell'indice di permeabilità</b> .....	9
<b>8. Invarianza idraulica</b> .....	9
<b>9. Opere di Urbanizzazione primaria</b> .....	9
<b>9.1. Pista Ciclabile e marciapiede</b> .....	10
<b>9.2. Verde pubblico</b> .....	10
<b>10. Opere di Urbanizzazione secondaria</b> .....	11
<b>11. Parcheggi privati ad uso pubblico</b> .....	12
<b>12. Sottoservizi e allacci alle utenze</b> .....	13
<b>12.1. La rete fognaria</b> .....	13
<b>12.2. La rete idrica e antincendio</b> .....	14
<b>12.3. La rete di pubblica illuminazione</b> .....	14
<b>12.4. La rete di illuminazione privata e di uso pubblico</b> .....	14
<b>12.5. La rete elettrica e telefonica</b> .....	14
<b>12.6. Impianto fotovoltaico</b> .....	15
<b>13. Conformità alla L. 9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89</b> .....	15
<b>14. Enti ed organismi pubblici coinvolti nella procedura</b> .....	15
Uffici Interni all'Amministrazione: .....	15
Uffici Esterni all'Amministrazione: .....	15
<b>15. Elenco degli Elaborati di progetto</b> .....	16

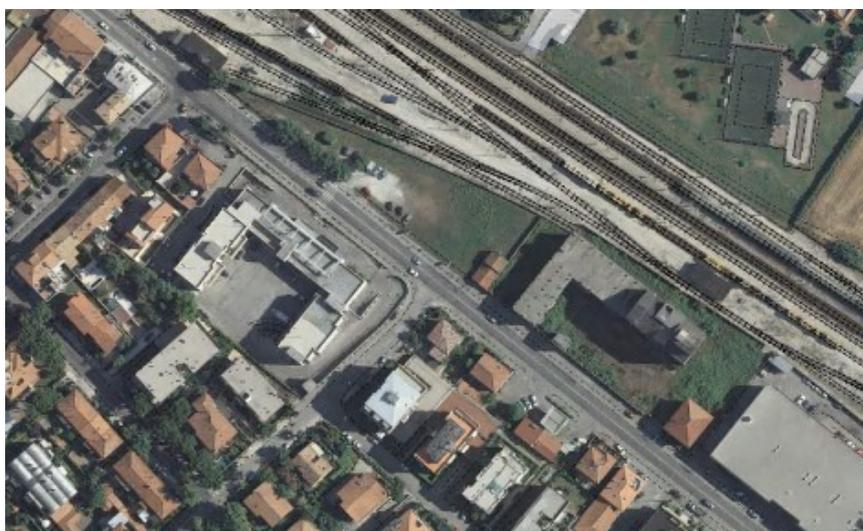
## Premessa e descrizione dello stato attuale

Il Piano Attuativo è finalizzato al recupero e risanamento dell'area compresa tra **via** Pisacane e la ferrovia, adiacente al nuovo nodo di scambio per le autocorriere nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria,

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

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

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



L'edificio è costituito da un volume più basso (piano interrato, piano terra e piano primo) nel quale era collocata l'attività produttiva vera e propria, comprendente il carico – scarico della merce, per i quali si utilizzava anche il binario ferroviario che entrava dentro il lotto, la molitura, l'imballaggio. Il volume più alto, fino a 23 metri, conteneva i silos e gli altri ambienti per lo stoccaggio della merce. Sono inoltre presenti il volume ad un piano adibito a deposito, oltre all'ex cabina Enel in muratura; la volumetria totale esistente sul lotto è stimata in 19.413 mc.

La presenza dei binari all'interno del lotto ha determinato una commistione tra la proprietà RFI e quella privata, cosicché nel 2010 si è ritenuto opportuno ridefinire l'ambito del

comparto. La riconfinazione, tra l'area destinata a parco ferroviario e quella ricadente nel comparto commerciale/direzionale, e la conseguente mutazione di destinazione d'uso delle aree ha reso necessaria una rettifica – in diminuzione – dei limiti del comparto.

La ripermimetrazione ha determinato, ai sensi dell'art. 26 L.R. 34/92 e s.m.i, una Variante al P.R.G. definitivamente approvata con Delibera. C.C. n° 144 del 13.06.2012.

Le premesse per la trasformazione del Comparto si sono recentemente concretizzate con la volontà da parte di Eurospin di trasferire il suo punto vendita di via del Lavoro, la cui attuale localizzazione è carente degli spazi necessari, causando anche numerosi problemi agli abitanti della zona.

Il presente piano recepisce le previsioni progettuali di PRG, ma richiede un aggiornamento riconducibile essenzialmente alle seguenti motivazioni:

- è improcrastinabile la necessità di realizzare la rotatoria tra via C. Pisacane e via V. Veneto, per agevolare il flusso veicolare diretto e proveniente dall'Ospedale;
- l'intervento da parte di Eurospin richiede un adeguamento tecnico / tipologico alla distribuzione dei volumi sul lotto.

Queste esigenze e le problematiche ad esse connesse, compreso il fatto che la realizzazione delle rotatoria comporta la demolizione di due fabbricati delle Ferrovie attualmente adibiti a spogliatoi e l'occupazione di una parte dell'area ferroviaria, determinano la necessità di elaborare il presente Piano Attuativo in variante.

## **1. Identificazione catastale e proprietà**

---

L'area di proprietà, coincidente con la superficie del comparto, è identificata al Catasto al foglio 38 mappali n. 177 – 2466 - 180 e 912.

La superficie territoriale corrispondente a quella del comparto è di 8.421,00 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".

La proprietà è attualmente frazionata tra i numerosi eredi delle due famiglie Nigra e Renzi, che hanno stipulato un contratto con l'impresa De Marchi s.r.l., ditta richiedente.

## **2. Inquadramento urbanistico dell'area e disciplina di zona**

---

L'area di proprietà è classificata dal P.R.G. vigente come scheda ST3\_P14 – Comparto Terziario "ex Mulino Albani", il comparto, con Delibera. C.C. n° 144 del 13.06.2012, è stato oggetto di Piano Attuativo in Variante al P.R.G. che ha determinato gli attuali standard urbanistici, di riferimento per il nostro progetto.

### 3. Dati dimensionali e verifica degli standard

La superficie totale del comparto e dell'area di proprietà è di 8.421 mq

#### 3.1. Scheda di P.R.G.

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

Il progetto, come accennato in premessa, conferma i dati dimensionali del comparto e di S.U.L. previsti da PRG e si limita a rielaborare le superfici delle singole zone omogenee.

Tale modifica 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 distribuzione delle aree oggetto di standard urbanistici ed alle NTA, " *non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge*"



La scheda e la destinazione d'uso delle aree prevista nel progetto in variante è la seguente:

### **3.2. Scheda di progetto: Piano attuativo in variante**

Scheda <b>ST3_P14</b>	<b>Comparto Terziario "ex Mulino Albani"</b>					
	Sup. comparto	SUL. comparto	UT SUL/Sup.comparto	ZONA	Sup. zona omogenea	SUL. zona omogenea
	8.421	3.625	0,43	D4	5.822	3.625
				F1	1.344	
				P4	1.090	
				P1	165	

Per l'individuazione delle superfici si fa riferimento alla Tav. 3 di progetto

Il Piano Attuativo conferma le norme di PRG 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 PRG, sono i seguenti:

IPE = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità

HMAX = 16,50 m Altezza massima degli edifici

DC = 5,00 m Distacco dai confini

DF = 10,00 m Distacco tra gli edifici

DS = 8,00 m Distanza dalle strade

Le ulteriori destinazioni previste nel comparto sono:

F1: Zone di verde attrezzato

P4: Zone per la viabilità ciclabile

P1: Zone per la viabilità veicolare

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

## **4. Progetto**

---

La trasformazione del comparto sarà preceduta dalla completa demolizione dei manufatti presenti sul lotto.

La destinazione **D4** corrisponde alle "Zone a carattere commerciali-direzionali di nuova formazione" Art.46

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

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

Il progetto distribuisce la S.U.L. in 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).

La Superficie Utile lorda realizzabile è di **2.000 mq**, la Superficie Utile di Vendita di prodotti alimentari è stimata in 1.340 mq mentre la Superficie utile Accessoria è 530 mq.

L'edificio è collocato a 29,00 metri dalla primo binario utilizzato dalla stazione di Fano, per tale distanza è già stata richiesta la deroga alla RFI.

La struttura è prevista con struttura di elementi prefabbricati in cls; le finiture esterne ripropongono l'aspetto ricorrente negli edifici a marchio Eurospin, ovvero con una fascia di coronamento in metallo elettro colorato giallo chiaro, con gli infissi in alluminio giallo simile a quello presente sul marchio ed un rivestimento in laterizio a mattoncini colore cotto naturale sui muri perimetrali. 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 "B" è costituito da un portico adibito a parcheggio di uso pubblico, tranne che per la superficie destinata al vano scala e ascensore, per l'accesso ed il collegamento ai tre piani superiori.

L'edificio ha un'altezza massima di 16,50 m; le funzioni previste sono quelle riferibili alle U.3.1, U.3.2, U.3.3, U3.4 e U2.5:

La Superficie Utile Lorda di **1.625 mq** è così distribuita: al piano terra, 30 mq al piano terra, e 531 mq per ognuno dei tre piani superiori.

Anche l'edificio "B" è soggetto alla deroga della Ferrovia, con distanza superiore ai trenta metri dal primo binario.

La struttura prevista è costituita da elementi prefabbricati in cls, le finiture esterne mantengono per similitudine all'edificio **A** una fascia di coronamento ed una intermedia in elementi in metallo elettro colorato giallo chiaro. Le pareti esterne saranno con vetrate termoacustiche su infissi in alluminio di colore grigio, 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

E' da considerare **prescrittiva la SUL totale del comparto, pari a 3.625 mq**, 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 Superficie 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.



Fase 1, il progetto inserito nel contesto urbano, con la rotatoria ed il parcheggio fuori comparto

Particolare dell'ingresso all'edificio commerciale



## **5. Verifica degli standard a parcheggio privato di uso pubblico**

La verifica dello standard da destinare a parcheggio privato di uso pubblico è stata condotta utilizzando i parametri di S.U.L. e di rapporto tra la superficie di vendita e superficie accessoria sopra ipotizzato; **nel rispetto della SUL totale sono ammesse variazioni di S.U.V. purché verifichino lo standard di parcheggio.**

### **Edificio "A"**

Destinazione: U3.6 - Attività commerciale alimentare, media struttura inferiore (M2)

S.U.L: 2.000 mq,

S.U.V: 1.340 mq

Superficie utile Accessoria 620 mq.

Standard di Parcheggio richiesto dalle N.T.A. di P.R.G.

**U3.6** – Attività commerciali, media struttura inferiore (M2). Esercizi commerciali aventi superficie di vendita (SUV) compresa tra 901 e 2500 mq.

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

La realizzazione di nuovi insediamenti commerciali è subordinata alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti nella seguente misura:

1,50 mq/mq di SUV in caso di vendita di prodotti alimentari e in qualunque zona essi siano ubicati; quindi si ha:

S.U.V. 1.340 mq x 1,50 mq/mq= 2.010 mq

S.U.A. 660 mq x 0,70 mq/mq= 462 mq

### **Edificio "B"**

Le destinazioni insediabili sono:

U2.5 – Attrezzature ricreative e pubblici esercizi,

U3.1 Terziario diffuso, uffici e studi professionali,

U3.2 Attività artigianali di servizio non moleste

U3.3 Attività direzionali 0,4 mq/mq 0,3 mq/mq

U3.4 Attività commerciali di vicinato (fino a 250mq di SV)

Per tali destinazioni l'indice a Parcheggio è riferito alla S.U.L. ed è pari a.:

P1 Parcheggio pubblico 0,40 mq/mq

PP Parcheggio privato 0,30 mq/mq

per cui si avrà:

S.U.L 1.625 => 1.625 mq x 0.7mq/mq=1.137.5

Sup. Parcheggio edificio "A" + Sup. Parcheggio edificio "B

2.010 mq + 462 mq + 1.138 mq= **3.610 mq richiesti**

La superficie a Parcheggio privato di uso pubblico prevista in progetto è **3.611** > di 3.610 mq richiesti dalle norme.

Il numero dei posti auto collocati all'interno del perimetro del Comparto, completo delle due fasi attuative, è pari a 100, che sommati ai 42 previsti nel parcheggio fuori comparto, su area R.F.I. ceduta in locazione, determinano 142 posti auto in totale.

In attesa della realizzazione dell'edificio B, previsto nella seconda fase attuativa, il numero dei posti auto all'interno del comparto aumenta di due unità, corrispondenti all'area che sarà occupata dal vano scala a servizio dell'edificio stesso, per un **totale di 144 posti auto**.

## **6. Parcheggio privato di uso pubblico – fuori comparto**

---

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di un parcheggio, che pur essendo fuori comparto, contribuirà ad incrementare lo standard da destinare a parcheggio privato di uso pubblico.

L'area è di proprietà della RFI, che ha già espresso alla Ditta richiedente il proprio assenso (allegato a Doc. 13) alla locazione dell'area da destinare all'ampliamento del parcheggio di uso pubblico a servizio del supermercato Eurospin.

Sull'area, della superficie di 1.025 mq, l'intervento avrà le stesse caratteristiche previste all'interno del comparto.

## **7. Verifica dell'indice di permeabilità**

---

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

Come evidenziato nella **Tav. 2 e 2 bis** le superfici permeabili su lotto, zone verdi, parte della corsia di manovra e stalli con betonelle drenanti (permeabilità 100% certificata dalla Scheda tecnica del produttore), superano le quantità minime richieste dalle norme, ovvero.

Superficie del Comparto: 8.421,00 mq

IPE=20% =>  $8.421 \text{ mq} \times 0.2 = 1.684,20$  (superfici permeabili richieste)

Superfici permeabili di progetto: 2.690 mq > di 1.684,20

## **8. 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 Geol. Stefano Boccarossa la cui relazione è parte integrante del progetto - Doc. 04.

## **9. Opere di Urbanizzazione primaria**

---

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scampo degli oneri sono:

- a) la pista ciclabile e il marciapiede su via Pisacane
- b) la fascia di verde pubblico su tutta la lunghezza del lotto su via Pisacane ed il necessario adeguamento normativo dell'illuminazione pubblica, della fognatura bianca, segnaletica stradale, acquedotto.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle riferibili alla realizzazione della rotatoria, con le opere accessorie necessarie alla sua realizzazione e adeguamento dei sottoservizi.

### **9.1. Pista Ciclabile e marciapiede**

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 sono previsti 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.

### **9.2. Verde pubblico**

Il verde pubblico da cedere al Comune, pur recependo le indicazioni formulate dall'Ufficio mobilità, conferma sostanzialmente l'autorizzazione già espressa dall'Ufficio Verde, Del. C.C. 144/2012.

In particolare, per proteggere la pista ciclabile ed il marciapiede dalla mobilità carrabile su via Pisacane, si prevede la realizzazione di una fascia di verde continuo su tutta la lunghezza dell'area oggetto d'intervento.

Questa fascia di verde, che sarà ceduta al Comune, 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.

All'interno del lotto, sono previsti ulteriori tre filari di alberi – celtis australis (bagolaro) – che oltre ad ombreggiare i parcheggi, ripropongono un doppio viale alberato, parallelo al primo di dimensioni maggiori.

In corrispondenza della fascia centrale dei parcheggi, i posti auto sono stati allontanati per far spazio ad un percorso pedonale collegato con l'attraversamento pedonale previsto sull'ingresso al supermercato; anche in questo caso per ricreare l'effetto del viale, gli alberi sono stati collocati alternati a destra e a sinistra del percorso.

I posti auto saranno adeguatamente ombreggiati con la messa a dimora, ogni tre posti auto, di alberi a foglia caduca tipo CELTIS AUSTRALIS (bagolaro).

Anche all'interno del lotto sono previste alcune aree destinate a prato, arredate con cespugli e arbusti.

Le specifiche dell'intervento ripropongono quelle già approvate dall'Ufficio Verde, e meglio definite nell'Elenco dei Prezzi Unitari e del Computo Metrico Estimativo.

## **10. Opere di Urbanizzazione secondaria**

---

La possibilità di realizzare una **rotatoria** su via Pisacane in corrispondenza di via V. Veneto è già stata valutata dall'Ufficio lavori pubblici che ha vagliato la fattibilità dell'opera che coinvolge anche una porzione di terreno con un piccolo fabbricato di proprietà delle Ferrovie; le stesse hanno già espresso un parere favorevole di massima, a condizione che si intervenga in tempi brevi, per permettere un'adeguata gestione/manutenzione del patrimonio immobiliare presente in prossimità della stazione.

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

Con l'accordo tra la Ditta richiedente, la R.F.I. ed il comune di Fano si prevede che l'area della rotatoria ricadente sull'area di proprietà RFI, sarà acquistata dalla Ditta richiedente, che la cederà gratuitamente al Comune nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Oltre alla rotatoria, il progetto prevede la manutenzione straordinaria di un tratto della rete idrica esistente.

Recependo il parere espresso dall'Aset, nella Conferenza di servizi del 07/07/2011 inerente il Piano Attuativo originario, nel quale si evidenziava come l'attuale **rete idrica** su via Pisacane è costituita da tubi con diametri e materiali differenti che non garantiscono regimi pressori adeguati, si prevede il potenziamento del tratto di acquedotto da via V. Veneto su via Pisacane, per uno sviluppo di oltre trecento metri.

## 11. Parcheggi privati ad uso pubblico

---

I parcheggi privati ad uso pubblico di progetto sono identificati da parcheggi a raso in sede propria, ovvero aree di sosta servite da un proprio accesso dalla strada pubblica che disimpegna l'intera area, con appositi spazi di manovra.

L'area destinata a parcheggio è costituita da spazi per la sosta suddivisi in stalli e da corselli per la distribuzione. La tipologia prevista è quella a pettine, con spazi di sosta collocato ortogonalmente alle corsie di manovra.

Le dimensioni degli stalli sono di 2.63 m di larghezza per 5.00 di lunghezza, mentre gli spazi di manovra hanno una larghezza minima di 6.00 m.

La superficie di sosta sarà realizzata con betonelle permeabili, mentre le aree di manovra saranno realizzate in asfalto e in cemento per la parte a stretto servizio dell'Eurospin.

L'ingresso al comparto e l'uscita con direzione Fano è centrale, in prossimità all'edificio commerciale; è inoltre prevista un'uscita, in vicinanza della nuova rotatoria, e un ingresso carraio per facilitare le operazioni di carico scarico delle attività commerciale e per agevolare l'accesso all'isola ecologica da parte dell'Aset.

I posti auto saranno adeguatamente ombreggiati con la messa a dimora, ogni tre posti auto, di alberi a foglia caduca tipo CELTIS AUSTRALIS (bagolaro).

Ogni pianta sarà collocata all'interno di un'area circolare del diametro di un metro, la cui superficie sarà lasciata libera ed eventualmente pacciamata.

Il sottofondo stradale sarà costituito da materiale compatto idoneo alla formazione della viabilità carrabile con le specifiche descritte nelle descrizioni dell'elaborato Elenco dei prezzi unitari.

Si prevede:

- fondazione in pietrisco da 40/70mm h=40 cm
- stabilizzato  $\emptyset$  da 0/25 mm h=25 cm
- strato di usura 7 cm e tappeto d'usura 4 cm

Saranno realizzate adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque piovane convogliate nelle caditoie.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche saranno raccolte in una vasca di prima pioggia e convogliate nel nuovo collettore che sarà realizzato su via Pisacane, su progetto dell'Ufficio OO.PP., in sostituzione dell'attuale condotta mista che potrà accogliere l'allaccio provvisorio previsto nel progetto.

La società costruttrice ha in corso una trattativa con la R.F.I. intesa ad ottenere l'affitto e la successiva proprietà di un'area di 1.200 mq adiacente l'area di parcheggio privato di uso pubblico progettato all'interno del comparto attuativo.

La richiesta di affitto è formulata allo scopo di aumentare l'area di parcheggio al servizio dell'attività commerciale, che pur rimanendo di proprietà privata svolgerà la funzione di

parcheggio privato di uso pubblico, in continuità con quello previsto all'interno del comparto. La realizzazione dell'ampliamento del parcheggio sarà oggetto di successiva richiesta di Permesso di Costruire.

## **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:

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

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

### **12.1. La rete fognaria**

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

#### **Acque reflue**

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

#### **Acque meteoriche**

Vista la mancanza di tempistiche certe del collettore fognario di via Pisacane, le acque meteoriche relative alla pista ciclabile e al marciapiede saranno preventivamente raccolte in una vasca di laminazione e convogliate sul collettore esistente posto in attraversamento alla rete ferroviaria così come prescritto dall' Aset S.p.A. nel parere del 17.11.2016.

La condotta di collegamento della vasca di laminazione alla condotta fognaria comunale avrà un diametro massimo pari a DN 98,89, così come prescritto dalla Regione Marche – Servizio Assetto e tutela idraulica ed idrogeologica.

Le acque meteoriche provenienti dal tetto dei fabbricati saranno raccolte rispettivamente in vasche di accumulo, convogliate nella successiva vasca di laminazione ed immesse in fogna utilizzando il pozzo di raccordo esistente tra via V. Veneto e via C. Pisacane che scarica sottopassando la ferrovia e che si immette sul collettore esistente in via dello Scalo.

Le acque meteoriche provenienti dal parcheggio privato di uso pubblico saranno per gran parte smaltite grazie all'uso di betonelle permeabili sia per le zone di parcheggio che per

quelle di manovra, mentre per la parte asfaltata saranno smaltite tramite caditoie stradali collegate alla vasca di laminazione ed immerse in fogna utilizzando il pozzo di raccordo esistente tra via V. Veneto e via C. Pisacane che scarica sottopassando la ferrovia e che si immette sul collettore esistente in via dello Scalo.

Le tubazioni saranno previste in Polietilene corrugato di diametri adeguati.

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

#### **Acque di prima pioggia**

- Lo svuotamento delle vasche di prima pioggia avverrà a 48 ore di distanza dalla fine dell'evento meteorico.
- La condotta premente in uscita dalla vasca termina in un pozzetto ispezionabile, collegato a gravità alla condotta per acque reflue
- In ingresso alla vasca è presente una valvola di chiusura motorizzata, che chiude il flusso nel momento in cui la vasca è piena con le acque di prima pioggia e si riapre a svuotamento avvenuto.
- Sarà installato un sistema di monitoraggio che permetta di rilevare in remoto ad Aset Spa l'avvio e l'arresto delle pompe della vasca di prima pioggia. Il sistema sarà compatibile con il telecontrollo in uso ad Aset Spa.

#### **12.2. La rete idrica e antincendio**

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

La rete sarà alimentata dall'acquedotto comunale.

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

#### **12.3. La rete di pubblica illuminazione**

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

Verranno forniti e posti in opera sette nuovi pali a doppio braccio con l'eventuale sostituzione e/o manutenzione dei relativi pozzetti, quadri elettrici, cavi ecc. in accordo con i tecnici ASET. (Tav. 7b)

La rotatoria sarà adeguatamente illuminata da 6 nuovi pali a doppio braccio

#### **12.4. La rete di illuminazione privata e di uso pubblico**

Verranno collocati nei parcheggi pali per un'adeguata illuminazione come esplicitato nella Tav. 04.

#### **12.5. La rete elettrica e telefonica**

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

Le canalizzazioni previste sono in materiale plastico flessibile intervallati da pozzetti di ispezione e derivazione, secondo le tipologie standard richieste dall'Enel e dalla Telecom e

provvisti di coperchio carrabile in ghisa del tipo impermeabile per evitare infiltrazioni di acqua di origine meteorica. (Tav. 04)

L'alimentazione elettrica privata sarà assicurata dalla realizzazione di una cabina elettrica sul lato NORD/OVEST dell'area del comparto, come autorizzata dall'Enel (Tv.03 e Doc. 13)

### ***La rete di distribuzione del gas***

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

Gli standards dimensionali della rete nonché le metodologie di posa in opera saranno conformi ai protocolli richiesti dall'Ente erogatore del servizio, come da progetti esecutivi. (Tav. 04)

### ***12.6. Impianto fotovoltaico***

Sulla copertura dei due fabbricati sarà installato un impianto fotovoltaico a norma, previsto uguale o superiore ai 10 Kw. Per l'edificio "B" uguale o superiore a 12 kw.

## **13. Conformità alla L. 9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 236/89**

---

Nella fase esecutiva saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'accessibilità degli spazi esterni, ovvero gli spazi pubblici avranno almeno un percorso agevolmente fruibile anche da persona con ridotte o impedito capacità motorie. Saranno garantiti tre posti auto di larghezza pari a 3,25, da riservare ai veicoli al servizio di persone disabili.

## **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

R.F.I. richiesta di deroga – fascia di rispetto ferrovia

R.F.I. Allaccio alla fogna

R.F.I. Cima Acustica

## **15. Elenco degli Elaborati di progetto**

---

Il progetto si compone degli elaborati riportati nel seguente elenco:

### **Elenco degli elaborati di progetto:**

- Doc. 00** - Elenco degli elaborati
- Doc. 01** - Relazione tecnica illustrativa
- Doc. 02** - Documentazione fotografica
- Doc. 03** - Relazione geologica-geotecnica
- Doc. 04** - Verifica di compatibilità - Calcolo invarianza idraulica - - Certificato di asseverazione sulla compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali
- Doc. 05** - Relazione botanico-vegetazionale
- Doc. 06** - Analisi di cui alla L.R. 14/08 Norme per l'edilizia sostenibile
- Doc. 07** - Opere di Urbanizzazione Primaria – Computo Metrico Estimativo
- Doc. 08** - Opere di Urbanizzazione Primaria – Elenco Prezzi Unitari
- Doc. 09** - Opere di Urbanizzazione Secondaria: rotatoria e acquedotto - Computo Metrico Estimativo
- Doc. 010** - Opere di Urbanizzazione Secondaria: rotatoria e acquedotto - Elenco Prezzi Unitari
- Doc. 011** - Relazione previsionale del clima acustico
- Doc. 012** - Schema di Convenzione
- Doc. 013** - Autorizzazione Enti esterni:
- R.F.I. Deroga dalle distanze per gli edifici
  - R.F.I. Autorizz. attraversamento fogna nera
  - R.F.I. Impatto acustico
  - R.F.I. Accordo per la realizzazione della rotatoria
  - R.F.I.: Locazione dell'area ad uso parcheggio
  - Enel
  - Telecom
- Tav. 01** Estratto P.R.G. vigente e di variante - Estratto Aerofotogrammetrico  
Planimetria catastale, Ortofoto - Profilo attuale e di progetto
- Tav. 02** Stato attuale: profili e planimetria generale  
Calcolo della S.U.L. e del volume attuali

- Calcolo della superficie permeabile attuale e di progetto  
Verifica dell'indice di permeabilità - I.P.E.
- Tav. 02 bis** Calcolo della superficie permeabile  
Verifica dell'indice di permeabilità - I.P.E.
- Piano attuativo completo della fase 1° e 2°
  - Piano attuativo fase 1°
  - Parcheggio fuori comparto
- Tav. 03** Scheda del comparto ST3\_P14: attuale e di progetto  
Destinazione d'uso delle aree  
Destinazione d'uso degli edifici  
Distanza dai confini e dai fabbricati  
Verifica degli standard urbanistici e a parcheggio  
Profili di progetto
- Tav. 03 bis** **1° fase attuativa:**  
Destinazione d'uso delle aree  
Destinazione d'uso degli edifici  
Verifica degli standard urbanistici  
Verifica dello standard a parcheggio -1°fase
- Tav. 04** Viabilità carrabile e segnaletica stradale  
Piano attuativo completo della fase 1° e 2° e con il parcheggio fuori comparto  
Fase 1 (escluso edificio B) con il parcheggio fuori comparto
- Tav. 05** Rete fognante su area privata da cedere al Comune - schema  
Rete fognante su parcheggio privato d'uso pubblico - schema  
Verde pubblico  
Verde su parcheggio privato di uso pubblico
- Tav. 06** Schema impianti:  
Rete distribuzione gas  
Rete idrica  
Rete Enel -rete Telecom  
Illuminazione pubblica su parcheggio privato di uso pubblico
- Tav. 07a** Urbanizzazione I° e II°: Stato attuale impianto fognario e pubblica illuminazione  
Rete fognante su area privata da cedere al Comune

- Tav. 07b** Urbanizzazione I° e II°: Pubblica illuminazione – Rete idrica
- Tav. 07c** Urbanizzazione I° e II°: Piano quotato di progetto – Segnaletica stradale
- Tav. 07d** Urbanizzazione I° e II°: Interventi sulle aree esterne a comparto -  
Determinazione delle superfici
- Tav. 07e** Urbanizzazione I° e II°: particolari costruttivi - marciapiede e verde pubblico,  
parcheggio privato di uso pubblico e rotatoria
- Tav. 08** Tipologia edilizia: fase 1 + fase 2
- Tav. 08 bis** Tipologia edilizia: fase 1
- Tav. 09** Dettaglio dell'opera edilizia: fase 1. Edificio "A" Commerciale - Eurospin  
Pianta
- Tav. 10** Dettaglio dell'opera edilizia: fase 1. Edificio "A" Commerciale - Eurospin  
Prospetti e Sezioni
- Tav. 11** Viste tridimensionali - fase 1