

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. REMIGIO BURSI

Sede: via Mura del Sangallo, 6 - 61032 FANO (PU) - Tel. e Fax 0721/803840 - mail: architetto.bursi@virgilio.it

ARCHITETTO PROGETTISTA

Arch. Remigio Bursi

COMMITTENTE

IMMOBILIARE VERBENA di ADANTI OMBRETTA & C. s.a.s
con sede in Fano in via Ferri, n° 5 - 61032 - Fano (PU)
P.IVA. 02153350414

**Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 34/92 e s.m.i. per la
realizzazione di un Comparto di completamento residenziale ex Foro
Boario - già Scheda ST3_P12
Via L. Mercantini- Fano (PU)**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

TAVOLA

1.1

COLLABORATORE

Arch. Leda Landi
Geom. Alex Terminesi

RIF.

Ex Foro Boario

DATA

03-05-2012

AGG.

24-05-2013

SCALA

**Proposta di Variante al P.R.G. per la realizzazione di un Comparto di
completamento residenziale Foro Boario – già Scheda ST3_P12
DITTA RICHIEDENTE: IMMOBILIARE VERBENA, via Ferri, 5 - Fano**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La proposta di variante prevede il cambio di destinazione urbanistica di un'area sita in una zona centrale del comune di Fano, in adiacenza all'ampio parcheggio di via Mercantini ex Foro Boario e confinante sugli altri tre lati con zona di completamento residenziale B3.1.

Tale area, identificata al catasto al foglio 37 mapp. 2040, era già stata destinata all'edificabilità nel P.R.G. adottato con delibera consiliare n° 337 del 19/12/2006 e confermata anche nella stesura del P.R.G. adottato definitivamente con delibera consiliare n°232 del 29/09/2007 (estratto di seguito allegato).

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								
ST3_P12	COMPARTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE FORO BOARIO							
	2.274	665	0,29	B3.2	1.330	665		
				P2_pr	943			
Il Comparto di cui alla presente scheda individua una zona residenziale di completamento adiacente all'ex Foro Boario. Le previsioni avranno attuazione mediante intervento diretto, subordinato ad un progetto planivolumetrico 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. L'intervento potrà essere realizzato soltanto a seguito del suo convenzionamento.								

L'attuale scheda-progetto propone integralmente le previsioni contenute nel PRG approvato nel 2006 e 2007, ma non inserito nella approvazione definitiva sancita dalla delibera consiliare n° 34 del 19/02/2009, nella quale l'area di proprietà è stata classificata "P2_pr" ovvero zone per parcheggi pubblici.

Il progetto di variante prevede la modifica della destinazione dell'area, da zona P2_pr a zona "B3.1" ovvero Zone residenziali di completamento di aree intercluse.

Tale destinazione risulta appropriata, infatti il terreno è intercluso tra l'edificazione esistente prospettante su via Metauro - via L Manara e l'area ex

Foro Boario ed è collocata in piena zona residenziale.

Il progetto suddivide il lotto in due aree: mq 1330 con destinazione B3.1 (residenziale di completamento) e la parte restante, ovvero mq 943 destinata a P2_pr.

L'opportunità di reintrodurre la destinazione residenziale non solo solleverà la proprietà da un vincolo iniquo, che impedisce di fatto qualsiasi possibilità di trasformazione, ma permetterà anche di recuperare l'area superando l'attuale condizione di degrado determinata da una destinazione che difficilmente potrà essere attuata visti gli alti costi di indennizzo conseguenti all'esproprio.

La destinazione proposta "B3.1" potrebbe infatti restituire dignità ad un'area già provvista di tutte le dotazioni di urbanizzazione.

Tutte le reti saranno interrato lungo il tracciato stradale, i cui dettagli costruttivi saranno riportati, in conformità alle prescrizioni dell'Ente Gestore, nelle specifiche tavole grafiche, allegate alla successiva richiesta di "Piano Urbanistico Attuativo".

La rete fognaria sarà realizzata con un sistema separato per la regimazione delle acque nere, con allaccio alla fogna comunale su via L.Manara.

La rete fognaria per le acque meteoriche, in mancanza di un idoneo collettore su via L. Manara e via Gabrielli, sarà costituita da un sistema di raccolta in due vasche di laminazione (una pubblica ed una privata) e successiva immissione in trincee drenanti, nel rispetto della normativa regionale "art. 42 del Piano di Tutela delle acque".

Ciascuna vasca di raccolta delle acque meteoriche sarà divisa in due zone:

- una prima zona per la raccolta delle acque di prima pioggia, che saranno inviate tramite stazione di pompaggio nella rete delle acque nere;
- una seconda zona "vasca di laminazione" per lo stoccaggio o deposito delle acque stesse, prima del loro convogliamento nelle trincee drenanti. Il fondo di dette trincee sarà situato a distanza di almeno un metro dal livello massimo della falda sotterranea.

Il dimensionamento della capacità delle vasche di prima pioggia e delle trincee drenanti sarà desunto dalla Relazione che il Geologo incaricato effettuerà sulla compatibilità idraulica del sito. Esse saranno comunque collocate al di fuori della zona di rispetto della "Area di salvaguardia delle acque superficiali e

sotterranee destinate al consumo umano” così come definito dall’art. 94 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

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

Per quanto riguarda tutte le altre reti di distribuzione quali gas, acqua, telefonica, elettrica e pubblica illuminazione saranno allacciati alla rete comunale esistente su via L. Manara.

Gli edifici saranno realizzati con adeguati sistemi di risparmio energetico intesi come sistemi di isolamento termico e sufficienti pannellature per la produzione di acqua calda.

In conformità alla D.C.C. n. 373 del 22/12/2010 saranno inoltre installati impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

In conformità ai suggerimenti espressi nella **Determina della Provincia n° 2692 del 06/10/2011**, nella quale si esclude la presente variante alla procedura di VAS, per ridurre ulteriormente il consumo di suolo sarà realizzato un unico edificio. La tipologia edilizia sarà del tipo a schiera o in linea in armonia con l’edificio esistente sul tratto di via Mercantini (accesso all’ex Foro Boario passando da via Gabrielli).

Saranno comunque vincolanti gli indici edilizi ed urbanistici riportati nelle N.T.A. del P.R.G. vigente per le zone “B3.1” e nella scheda di comparto.

Con l’approvazione del progetto, da attuare attraverso un Piano urbanistico attuativo esteso all’intera area del comparto unitario, potrà essere acquisita l’area gratuitamente e realizzato un ampliamento del parcheggio ex foro Boario, come previsto dall’attuale piano.

L’area adibita a parcheggio sarà semipermeabile e alberata con specie autoctone aventi le seguenti caratteristiche:

- elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo;
- apparato radicale contenuto e profondo;
- assenza di fruttificazione ed essudati.

Il diametro del fusto non sarà inferiore ai 10 cm. e l’altezza di almeno 1,5 mt.

I lati a confine con le aree residenziali saranno dotati di barriere vegetali, che contribuiranno a migliorare il clima acustico della zona, oltre che a schermare il retro prospetto degli edifici su via Borgo Metauro.

Infine va sottolineato che la realizzazione del progetto nella sua totalità, permetterà di concretizzare e di fatto rende esecutiva gran parte della previsione della Provincia in merito all'ampliamento dell'area di parcheggio esistente, senza alcun onere per l'Amministrazione.

Dott. Arch. Remigio Bursi