



COMUNE DI FANO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

PROPOSTA DI VARIANTE
ai sensi della L.R.34/92 art.15 comma 4
DELL' EX HOTEL VITTORIA (area A)

OPERE A SCOMPUTO DI URBANIZZAZIONE
COMPENSATIVE E MIGLIORATIVE (area B)

ZONA LIDO
PIAZZALE AMENDOLA - VIALE SIMONETTI

Società Proponente :

FURLANI CELSO & C. s.r.l. - con sede in Fano

Tav.



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
STANDARD E OPERE DA CEDERE

Il Progettista :

Dott. Arch. MARIA ELENA PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)

Il Collaboratore :

Geom. LUCIANO PIERINI
C.so Matteotti, 119 - FANO (PU)

Data :

Scala -

Fano, lì 3 Marzo 2014

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto: Proposta di variante dell'area ex Hotel Vittoria zona Lido di Fano e opere a scomputo di urbanizzazione e compensative.

STANDARD – Aree da cedere, manutenzione ed opere da realizzare.

Proprietà: Soc. **FURLANI CELSO & C. S.R.L.** con sede in Fano.

* * * * *

La presente relazione, costituisce l'elaborato redatto ai sensi della L.R. n. 34/92 a supporto dello STUDIO GEOLOGICO di cui all'Art. 89 del DPR n. 380/01, per la variante urbanistica al vigente P.R.G. – Scheda ST1 – P02 denominata “Comparto Turistico Alberghiero ex Hotel Vittoria”.

L'area è ubicata nel Comune di Fano in loc. Lido – Viale C. Simonetti angolo Piazzale Amendola e la proposta prevede la riqualificazione dell'area già occupata dall'Hotel (Area A) e altre opere a scomputo oneri e di urbanizzazione aggiuntive e migliorative in aree limitrofe (Area B).

L'intervento proposto, così come graficizzato nelle tavole progettuali, si sviluppa sulle due ben distinte aree e precisamente:

- **Area “A”**, dove è previsto il nuovo complesso turistico-alberghiero; l'area è quella di sedime dell'ex Hotel Vittoria ad angolo fra piazzale Amendola e viale C. Simonetti ed è individuata dal PRG vigente come Comparto unitario ST1_P02 e le tavole grafiche interessanti tale zona sono le n. 2 e 6 ed il progetto è stato redatto dallo Studio dell'Architetto Vittorio Salmoni di Ancona.

- **Area “B”**, dove vengono localizzate tutte le opere a scomputo di urbanizzazione, compensative e migliorative. L'intervento si sviluppa nel parcheggio ex CIF con accesso dal Viale I Maggio, fino alla foce del Torrente Arzilla.

L'area di intervento, interessa zone di proprietà del Comune di Fano (parcheggio ex CIF), del Demanio dello Stato (alveo e foce Torrente Arzilla) e delle Ferrovie dello Stato (rete FFSS Ancona –Bologna).

Le tavole grafiche interessanti tale zona sono le n. 3 – 4 – 5.

Completano la visione degli aspetti urbanistici, l'inquadramento generale come la tav. n. 1 lo Stato Attuale tav. n. 7, con documentazione fotografica dei siti e rendering delle opere proposte.

Sull'area “A” la proposta di variante prevede:

- la reintroduzione dell'uso residenziale “C2_Zone residenziali di ricucitura urbana”, che consentirà l'utilizzo del complesso per tutta la durata dell'anno e non solo durante il periodo estivo;
- l'incremento della potenzialità edificatoria del comparto “ex Hotel Vittoria” di cui alla scheda ST1_P02 dagli attuali 2.578 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) ai mq. 4.400;
- l'aumento dell'altezza massima ammessa da 10 metri ai 18 metri, di fatto al pari delle strutture ricettive circostanti e confinanti;
- la realizzazione di un parcheggio interrato.

Sull'area “B” la proposta di variante prevede:

- una serie di interventi di riqualificazione e miglioramento territoriale attraverso opere di urbanizzazione e opere compensative afferenti l'intervento stesso e in parte da realizzarsi a ridosso della passeggiata a mare della spiaggia, della foce del torrente Arzilla, nonché dell'attuale parcheggio denominato ex CIF sulla sponda destra del Torrente.

La presente relazione analizzerà le questioni più strettamente urbanistiche afferenti la variante, quali la definizione degli “Standard Urbanistici”, la problematica idraulica riguardante il solo smaltimento delle acque meteoriche del nuovo complesso edilizio e l’analisi delle opere di urbanizzazione proposte a scomputo e migliorative fornendo analisi, dettagli e planimetrie.

Dalle tabelle progettuali della variante, si evince che gli standard carenti di cui al D.M. 1444/1968, assommano a mq. 3.645 di superficie.

L’incidenza dettagliata delle singole voci è così composta:

- Standard Verde Pubblico	mq. 1.397
- “ Parcheggi Pubblici	mq. 1.496
- “ Aree e Servizi	<u>mq. 752</u>
Tornano	mq. 3.645

Il soddisfacimento degli standard stessi, come proposto, prevede l’assolvimento totale in maniera diretta per quanto attiene lo standard a Verde Pubblico (mq. 1.397), con il conferimento di un’area in proprietà della società attuatrice ubicata in loc. Ponte Sasso per mq. 886, attualmente destinata dal vigente PRG a Verde Privato (C.T. – F. 122 - mappali 661-663).

Inoltre è prevista un’area ricavata all’interno dell’edificio nell’area A) per mq. 511 circa da asservire all’uso pubblico.

Il totale delle aree conferite ed asservite a favore del Comune di Fano, porta all’assolvimento dello standard di mq. 1.397 (mq. 886 + 511 = mq. 1.397).

Per quanto attiene la carenza degli standard previsti per “aree a parcheggio” e “servizi”, la compensazione avverrà “monetizzando” i parametri nelle more delle normative vigenti e sulla base delle tabelle IMU/ICI.

Il dettaglio è il seguente:

<u>PARCHEGGI PUBBLICI</u>	richiesti	mq. 1.496
---------------------------	-----------	------------------

Aliquota corrispondente ICI 2012 per

P2_pr (€. 96,39/mq.) microzona 2D

da ciò

- mq. 1.496 x €. 96,39/mq. €. 144.199,44

AREA SERVIZI (zone servizi pubblici, scuole) richiesti **mq. 752**

Aliquota corrispondente ICI 2012 per

F6_SM (€. 85,68/mq.) e F5_IC (€. 71,40/mq.) microzona 2D

da ciò

- mq. 752 x €. /mq. (85,68 + 71,40)/2 €. 59.062,08

Somma la monetizzazione degli standard €. 203.261,52

A chiarimento del capitolo suesposto, relativo al recepimento degli standard, si uniscono due schemi riepilogativi delle aree a verde, indicate come conferimento.

L'allegato 1) riporta i terreni ubicati in loc. Ponte Sasso e l'allegato 2) indica le aree da ricavarsi all'interno del progettato nuovo edificio turistico ricettivo e da asservire all'uso pubblico al Comune di Fano, stante il progettato e sottostante garage privato della Società.

Si ribadisce che la realizzazione, l'uso e la manutenzione di quest'area, saranno a totale carico del soggetto attuatore l'intervento, sollevando il Comune di Fano da ogni incombenza al riguardo, con apposito atto di vincolo e manleva perenne.

Per quanto attiene la questione idraulica, riguardante lo smaltimento delle acque meteoriche dell'area A), ovvero del progettato complesso nell'area di sedime dell'ex Hotel Vittoria, sono state previste due cisterne in cemento armato lungo il perimetro del piano interrato e più precisamente:

- una cisterna della capacità di circa lt. 70.000, quale deposito permanente per il servizio antincendio, nonché un ulteriore cisterna attigua, della capacità di lt. 100.000, che potrà essere oggetto di svuotamento tramite un impianto fognario dedicato ed a pressione, formato da una tubazione in polietilene p.n. 16 del diametro di mm. 90 e/o 110, alimentata da due pompe di idonea portata, atte alla spinta sino al moletto attiguo al torrente Arzilla, con lo scarico in mare.

La condotta di captazione e svuotamento e relativi impianti di pompe che lavoreranno con automatismi alterni, saranno realizzati per una prima parte nell'ambito della proprietà attuatrice, per poi proseguire verso via Cesare Simonetti sino a raggiungere il moletto di cui sopra, oltre la posizione della tensostruttura esistente.

La realizzazione dell'opera avverrà con il sistema "teleguidato", che non comporterà la demolizione del manto stradale, se non con un innesto ogni ml. 100 di tubazione.

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie a scomputo oneri oltre a quelle compensative e migliorative dell'offerta, vengono di seguito enunciate facendo riferimento sempre alle tavole progettuali allegate.

Scomputo opere Primarie:

- Realizzazione di parcheggi pubblici su aree di proprietà Comune di Fano in ampliamento del parcheggio ex CIF esistente.
- Realizzazione pista ciclabile da Viale I Maggio sino al lungomare Simonetti realizzando anche un sottopasso ferroviario ciclopedonale.
- Muretto di recinzione fra nuovo parcheggio e il Viale I Maggio (SS16 Statale Adriatica).
- Completamento dell'intervento, con creazione del verde pubblico in tutta l'area parcheggi, con aiuole e giardini anche a fianco della pista ciclabile.

Scomputo opere Secondarie:

- Realizzazione del sottopasso ferroviario ciclopedonale delle larghezza di mt. 2,50 in asse alla pista ciclabile completo di rampe di raccordo alla pista, recinzioni, scavi e getti integrativi e quant'altro.
- L'opera comprende anche tutti gli oneri dovuti alle ditte operatrici ed ai contributi richiesti dalla RFI per il particolare intervento (sicurezza, rallentamento treni, avvisi ai convogli in transito, ecc...).

Opere a scomputo Migliorative:

- Nuovo ponte carrabile per mezzi di soccorso e di servizio di collegamento fra le spiagge Lido e Arzilla, in sostituzione dell'attuale passerella pedonale.

Struttura a due campate, in acciaio reticolare debitamente abbellito, poggiante sulla pila esistente migliorata e adeguata simicamente e se del caso demolita e rifatta.

La larghezza del ponte ad unica corsia è prevista in mt. 3,50 (linea libera).

- Sistemazione arenile sul lato Pesaro del torrente Arzilla, con pavimentazione stabile per l'area di manovra dei mezzi di servizio.
- Pulizia dell'alveo del torrente Arzilla, alla foce in corrispondenza del nuovo ponticello, per aumentare la portata idraulica del torrente stesso.
- Nuovo parcheggio per biciclette in zona Lido a fianco della tensostruttura esistente, da ricavarsi sopra la esistente scogliera a protezione del moletto/passeggiata terminale di via Simonetti.
- Elemento di arredo (fontana) e rotatoria con spazi di manovra adeguati in fondo a via Simonetti di fronte all'Hotel Excelsior e in corrispondenza dell'entrata del nuovo ponte carrabile.

LE CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE SONO QUELLE CLASSICHE PER INTERVENTI SIMILARI:

- Scavi di sbancamento e cassonetto dimensionati per le aree a parcheggio e viali, oltre che per le linee dei lampioni, pozzetti e scarichi acque meteoriche.
- Formazione di rilevati e chiusura scavi con materiale inerte di idonee pezzatura, rimozione di recinzioni ammalorate e di opere incongrue presenti in loco con rifacimento di recinzione con rete metallica plastificata e cancelli ove previsto.
- Viali carrabili e non, nonché delle piazzole a parcheggio, realizzati con masselli forati in calcestruzzo vibro compresso e pavimentazioni erbose, appoggiati su

idoneo sottofondo, ivi compreso spostamento di pozzetti, di pali esistenti di vario tipo e rifacimento e sistemazione di quant'altro connesso.

- Le aree a Verde Pubblico avranno la classica sistemazione con aratura e fresatura del terreno e riporti di terra da coltivo ove occorre; verrà messo a dimora il tappeto erboso ed inserti siepi e arbusti principalmente pitosforo e oleandro. Verranno poste a dimora una trentina di nuove alberature.
- Il soggetto attuatore realizzerà a proprie cure e spese la nuova condotta per acque meteoriche dall'area A) sino al torrente Arzilla del tipo premente in p.v.c. di adeguato diametro, previo pescaggio su vasche da ricavarsi presso il progettato nuovo edificio e come in precedenza indicato alle pagine 4 e 5.

Riteniamo utile riportare come riepilogo **I DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO IN AREA B)** che sono:

- | | | |
|---|-----|-------|
| - Superficie totale coinvolta | mq. | 6.970 |
| - Superficie a parcheggio esistente | mq. | 2.850 |
| - Superficie a verde, pista ciclabile ed ampliamento parcheggi | mq. | 3.420 |
| - Area occupata dal sottopasso ferroviario | mq. | 62 |
| - Area occupata dalla pista ciclabile di fianco Hotel Excelsior | mq. | 125 |
| - Area per parcheggio bicicletta lungomare Simonetti
(posti bici n. 100 circa) | mq. | 150 |
| - Ampliamento dell'attuale parcheggio auto ex CIF da n. 93 attuali a 155. | | |

A completamento della descrizione del capitolo opere di urbanizzazione a scomputo, compensative e migliorative dell'offerta, per un adeguata visione generale dell'intervento si unisce una planimetria (scala 1/500) ove sono indicate tutte le aree interessate dagli interventi (Allegato 3).

Come inizialmente indicato la presente è parte integrante del fascicolo di cui al parere richiesto (Art. 89 del DPR 380/2001) ed il riferimento è tutta la cartografia prodotta e allegata, ivi compresa quella dello Studio GEOCON di Fano.

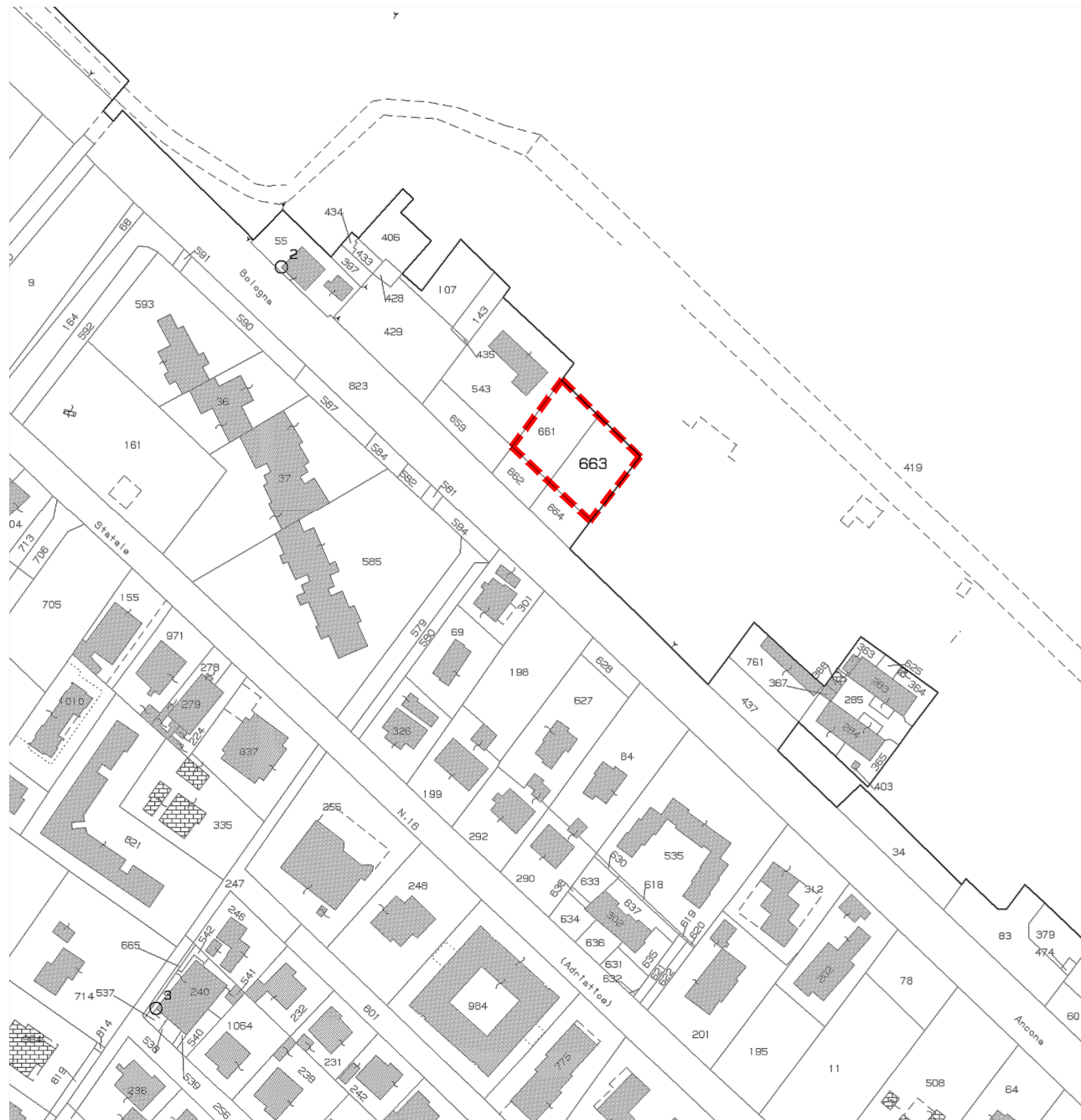
Si resta a disposizione per quant'altro possa occorrere e seguono n. 3 allegati.

Il progettista

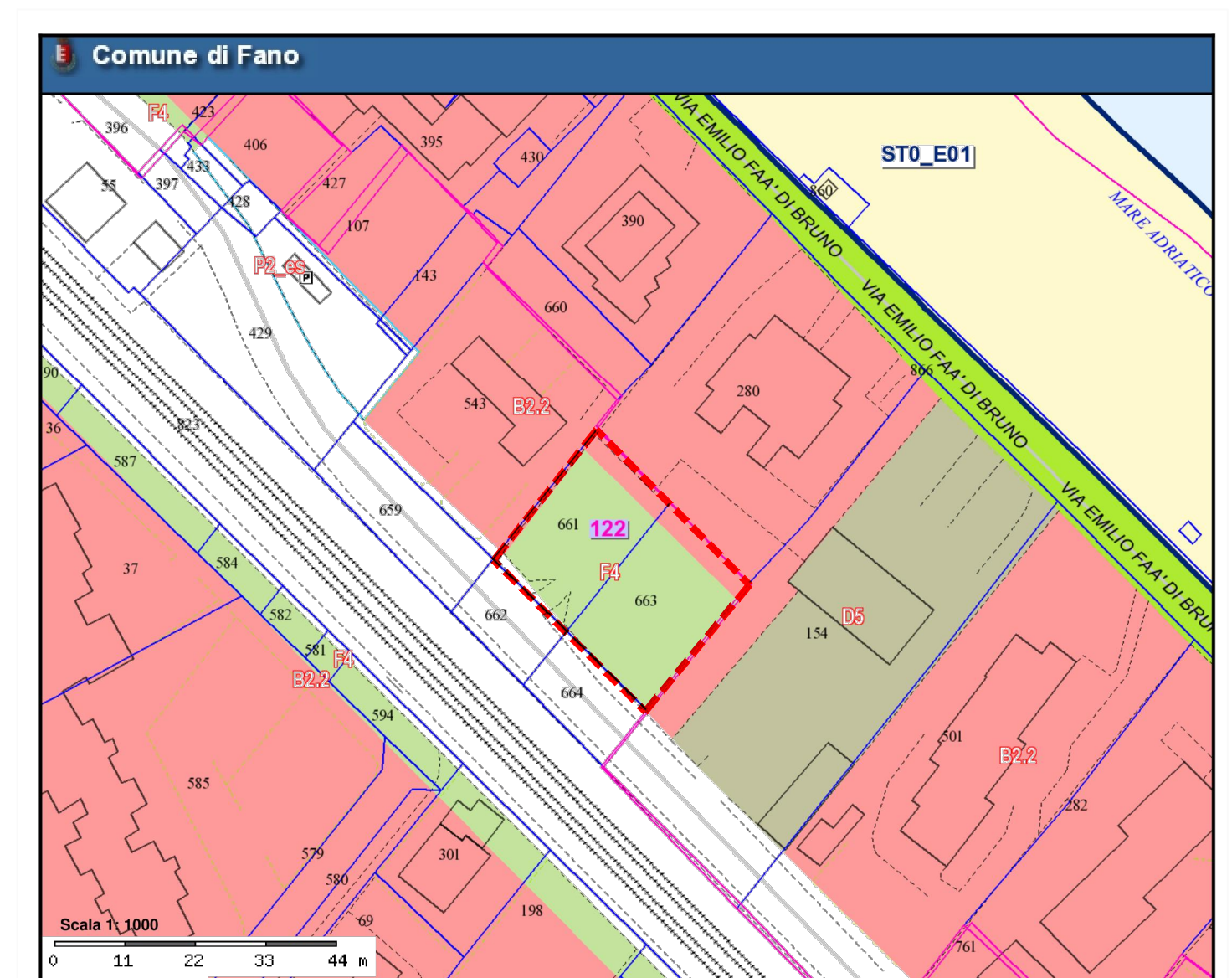
Dott. Arch. Maria Elena Pierini

Il collaboratore

Geom. Luciano Pierini

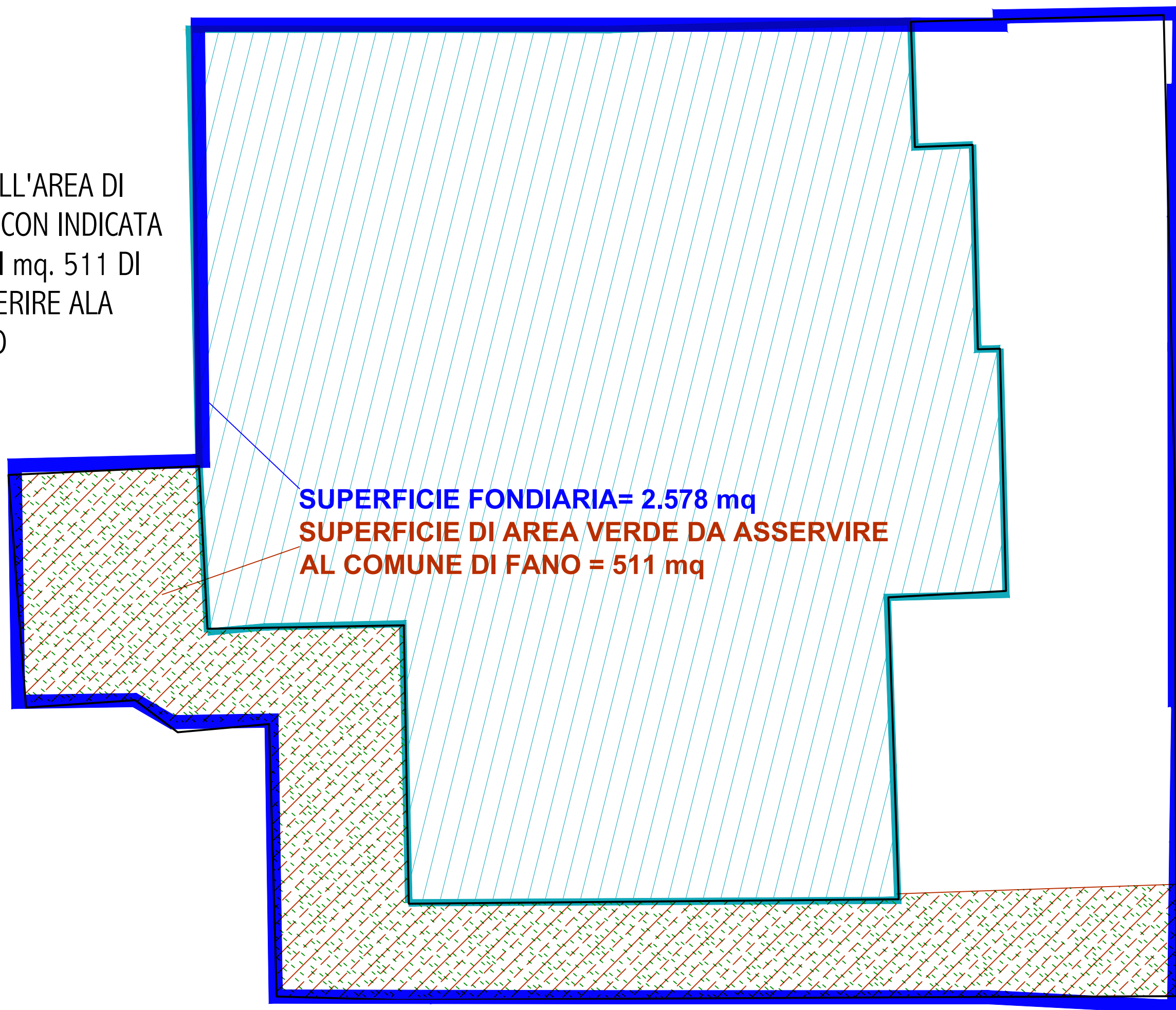


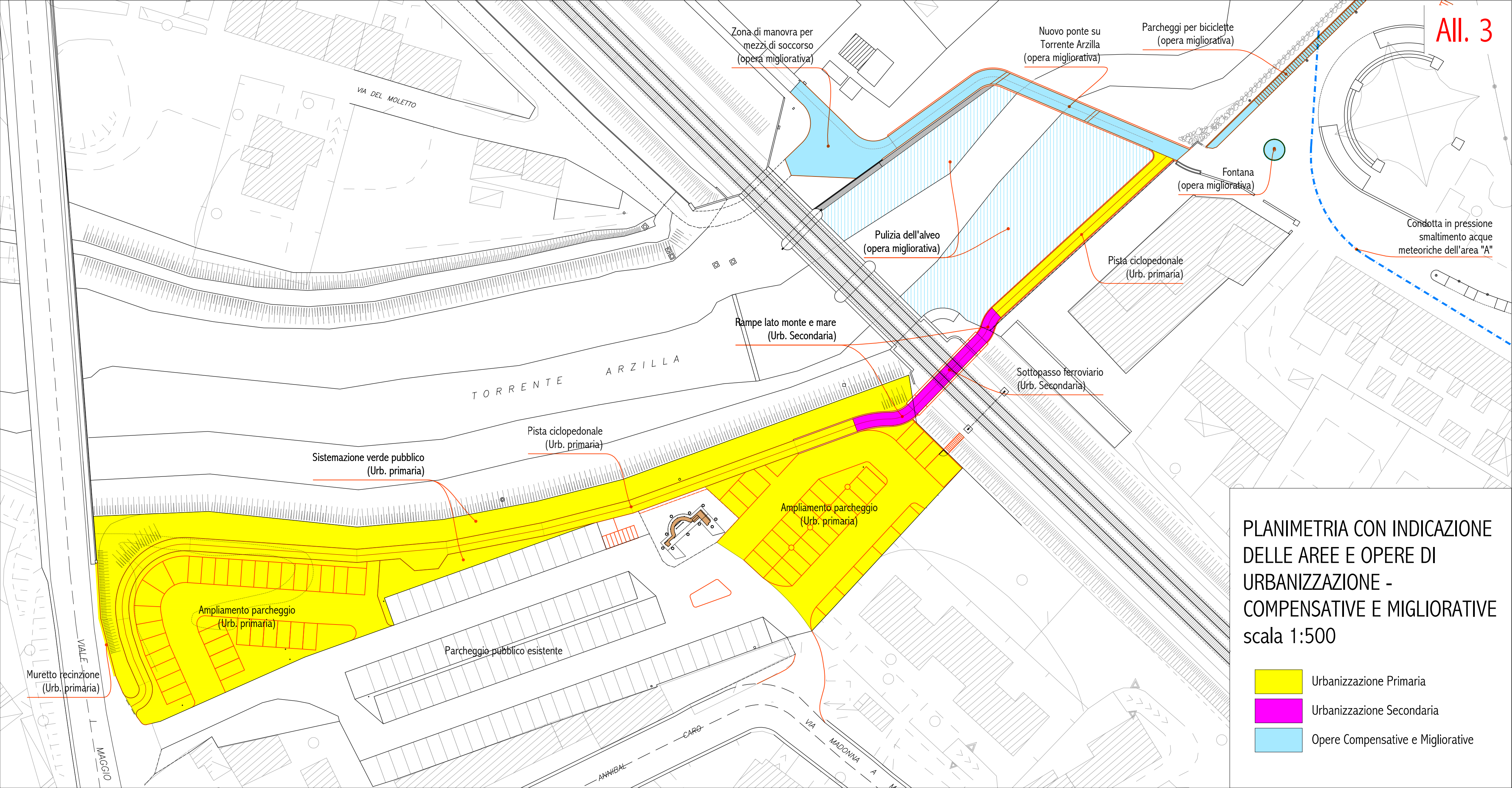
STRALCIO CATASTALE DELL'AREA
A PONTE SASSO DA CEDERE AL COMUNE DI FANO
F. 122 Mapp. 661 e 663 (mq. 886)
scala 1: 2000



STRALCIO DI PRG DELL'AREA A PONTE SASSO
DA CEDERE AL COMUNE DI FANO (mq.886)
scala 1:1000

PLANIMETRIA DELL'AREA DI
INTERVENTO "A" CON INDICATA
LA SUPERFICIE DI mq. 511 DI
VERDE DA CONFERIRE ALA
COMUNE DI FANO
scala 1:200





PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPENSATIVE E MIGLIORATIVE scala 1:500